



En Nouvelle-Aquitaine

# ÉLABORER UNE STRATÉGIE D'ACCÈS AU FONCIER

## POUR DES PROJETS AGRICOLES BIOLOGIQUES ET PAYSANS EN NOUVELLE-AQUITAINE

.....  
Édition mars 2021

TERRE DE LIENS NOUVELLE-AQUITAINE

POITOU-CHARENTES | LIMOUSIN | AQUITAINE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>1ÈME PARTIE : L'INSTALLATION N'EST PAS QUE LE FONCIER</b>	<b>6</b>
Rappel sur le parcours à l'installation	7
Annuaire des organismes d'accompagnement agricole	10
Focus sur la formation	19
<b>2ÈME PARTIE - LA RECHERCHE DE FONCIER</b>	<b>20</b>
Les acteurs privés du foncier agricole	21
Les interlocuteurs publics	24
Éléments méthodologiques de recherche foncière	27
Cartographie des acteurs : Le Réseau InPACT Nouvelle-Aquitaine	29
<b>3ÈME PARTIE - LES MODES D'ACCÈS AU FONCIER</b>	<b>30</b>
L'accès au foncier par l'acquisition individuelle	31
L'accès au foncier par location ou mise à disposition	38
L'exemple de la ferme de la Houlette	41
<b>4ÈME PARTIE - LE MOUVEMENT TERRE DE LIENS</b>	<b>44</b>
Terre de Liens, un mouvement citoyen	45
Les SCI et GFA mutuels avec Terre de Liens en Nouvelle-Aquitaine	46
Les outils de maîtrise foncière du mouvement Terre de Liens	46
L'accompagnement proposé par TDL pour les candidats	47
L'intervention de Terre de Liens par l'acquisition	48
Quelques exemples de fermes achetées par Terre de Liens	50

#### SOURCES

- 1 Agreste - GRAPH'AGRI 2019.
- 2 Agreste - Memento agricole 2019 en France. Édition février 2020.
- 3 Agreste - Mémento de la statistique agricole en Nouvelle-Aquitaine. Édition novembre 2019.
- 4 Agreste - Chiffres et données sur le prix des terres 2019. Édition juillet 2020.
- 5 Agreste - Primeur n°350, juin 2018.
- 6 Agreste - Prix des terres et des prés de 1997 à 2016 par région et au niveau national.
- 7 Les pesticides et leur impact sur la santé et l'environnement : Tome 1. Sénat, rapport d'information du Sénat, n°42, rapporté par BONNEFOY N., octobre 2012.
- 8 Agence Bio - Dossier de presse chiffres 2019 de l'AB. Édition juillet 2020.
- 9 [www.eaufrance.fr/la-qualite-des-rivieres](http://www.eaufrance.fr/la-qualite-des-rivieres) Mai 2019.
- 10 Cour des comptes - Rapport sur le bilan Ecophyto, novembre 2019.
- 11 Commissariat général au développement durable - Études et documents n° 52, septembre 2011.
- 12 Leonardo Trasande et al - J Clin Endocrinol Metab 100(4):1245-55, avril 2015.
- 13 Séverine Millet - Lettre Nature Humaine No. 8. P.7, mai 2012.
- 14 Observatoire de l'installation en Nouvelle-Aquitaine 2018.

## INTRODUCTION

## LE FONCIER, CONTEXTE ET ENJEUX

### › UNE INDUSTRIALISATION DE L'AGRICULTURE

› Concentration des surfaces agricoles : le nombre de fermes en France métropolitaine en 2016 est de 437 000, soit une baisse de 11 % par rapport à 2010. Moins nombreuses, les exploitations s'agrandissent : le nombre de petites exploitations a baissé de 24 % entre 2010 et 2016, tandis que le nombre des grandes exploitations a augmenté de 14%. La SAU (Surface Agricole Utile) est ainsi passée de 56 à 63 ha entre 2010 et 2016 **1 2 5** ;

› Besoin de rentabilité élevée à court terme, liée aux emprunts importants nécessaires pour réaliser des investissements d'installation toujours plus élevés (même en agriculture paysanne et biologique, ces investissements peuvent dépasser plusieurs centaines de milliers d'euros par actif installé).

### › UN CERCLE VICIEUX DANS LES CAMPAGNES

› Baisse de l'emploi agricole : la part de l'agriculture dans l'emploi total national a diminué : de 9,1 % en 1980, elle atteint 2,3 % en 2018. En Nouvelle-Aquitaine, cela représente 120 700 emplois dans les exploitations agricoles soit une baisse de 1.6 % entre 2010 et 2016 **1 3** ;

› Destruction de l'environnement et dépenses publiques : avec 3.6 kg par ha et par an, la France se place, après l'Espagne et devant l'Italie, au deuxième rang européen pour la quantité de pesticides vendues (72 000 tonnes) et au neuvième rang pour l'utilisation à l'hectare. En dépit de la mobilisation de fonds publics pour le plan Ecophyto pouvant être estimés, pour 2018, à

environ 400 M€, l'objectif initial de diminution du recours aux produits phytopharmaceutiques de 50 % à l'échéance 2025 est loin d'être atteint : l'utilisation des produits a, au contraire, progressé de 12 % entre 2009 et 2016. En 2015, 38 % des cours d'eau français ont un mauvais état chimique et 55% ont un mauvais état écologique (9). 92% des cours d'eau sont contaminés par au moins un pesticide (8) ;

> Perte de lien au territoire/affaiblissement des dynamiques sociales en milieu rural.



Photo : Marie-Françoise Cordellier

## > UN ACCÈS AU FONCIER DIFFICILE

> Le capital nécessaire à l'acquisition du foncier est très élevé pour un revenu final faible. Entre 2010 et 2016, en France métropolitaine, le prix des terres a augmenté de 18 % (6) alors que le revenu moyen a baissé de 30 % (5), d'où un endettement à l'échelle de la carrière professionnelle.

> L'accès au foncier est limité par une transmission des terres principalement vers l'agrandissement des fermes existantes.

> En France, l'équivalent en surface d'un département est bétonné tous les 7 ans, ce qui exacerbe la pression sur le foncier.

## PLAIDOYER POUR UNE AGRICULTURE PAYSANNE ET BIOLOGIQUE

### > L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE, UNE RÉPONSE À CERTAINS DÉFIS

En milieu rural et périurbain, les agriculteurs sont les principaux gestionnaires du territoire du fait des surfaces utilisées pour leur activité. **Le développement de l'agriculture biologique répond à plusieurs enjeux :**

> **Maintien d'emplois ruraux :** l'agriculture biologique génère sur les fermes de l'ordre de 60 % de main d'œuvre supplémentaire par rapport à l'agriculture conventionnelle. En effet, la part élevée de la transformation à la ferme, de la commercialisation en circuits courts dans le secteur bio, le désherbage mécanique augmentent le contenu en emplois de l'agriculture biologique. Ramené à l'exploitation, les fermes biologiques emploient en moyenne 2,40 UTA contre 1,52 en conventionnel (8).

> **Réduction des dépenses publiques :** les coûts de dépollution des eaux de captages ont été estimés entre 260 et 360 millions d'euros par an en France (11). D'autre part, les dépenses sanitaires annuelles de l'union européenne dues à l'exposition humaine aux pesticides ont été évaluées à environ 250 milliards d'euros (12).

> **Préservation de l'environnement :** l'AB, qui n'utilise pas de produits chimiques de synthèse, résout à la racine le problème de pollution des eaux et ainsi, la dégradation des milieux aquatiques et l'ingestion de résidus dans les aliments ;

> **Soutien des politiques publiques :** les objectifs du Grenelle de l'Environnement

sont clairs : 20 % de la surface agricole devaient être cultivés selon le cahier des charges de l'agriculture biologique en 2020. Fin 2019, la France comptait 8.5 % de sa surface agricole en bio et se plaçait 14e sur les 25 pays de l'Union européenne. La région Nouvelle-Aquitaine comptabilisait 7.4 % de SAU bio fin 2019 (8).

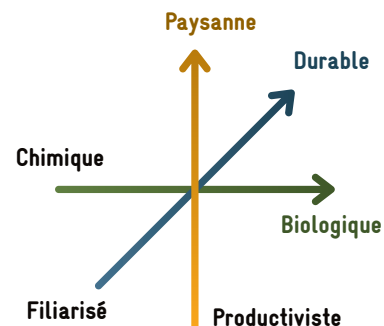
### > BIOLOGIQUE... ET PAYSANNE !

**Mais l'agriculture biologique seule ne peut répondre aux multiples enjeux ruraux.**

> Des exploitations de taille modeste qui laissent la place à de nombreux éléments semi-naturels (haies, bosquets, mares...) sont non seulement un atout en termes de qualité paysagère, mais également pour le maintien de la biodiversité.

> En choisissant de favoriser des relations plus directes entre consommateurs et producteurs d'un même territoire, on favorise la construction d'un milieu rural dynamique permettant de faire vivre des producteurs, à même de répondre à la demande de consommateurs de plus en plus conscients qu'ils ont tout à gagner à consommer local.

> Le diagramme suivant « Trois axes complémentaires pour des pratiques agricoles alternatives » issu de la revue *Nature Humaine* met en lumière les changements de pratiques agricoles souhaitables pour notre avenir commun (13).



### > ACCUEILLIR LES AGRICULTEURS DE DEMAIN

Enfin, le renouvellement des actifs agricoles ne pourra pas se faire avec les seuls enfants des agriculteurs d'aujourd'hui. Près d'un nouvel installé sur deux l'a fait hors d'une reprise de ferme familiale en 2018 en Nouvelle-Aquitaine (14). Pour ces jeunes dits « hors cadre familial », le chemin vers l'installation est difficile : s'il est vrai que certains candidats ne sont pas bien informés des réalités du métier, nombreux sont ceux dont le projet tient la route mais qui ont pourtant du mal à obtenir la confiance du cédant, des banques et des organismes d'accompagnement, parce que leurs projets ne sont pas « dans les normes ». Pourtant leur rôle est majeur dans l'évolution des pratiques agricoles : féminisation du métier, développement de la bio, transformation à la ferme, vente directe, nouveaux modes de production, de commercialisation, d'entraide, réflexions sur le changement climatique... Ne pas hériter d'une ferme familiale leur laisse en contrepartie plus de liberté pour mettre en place leur propre projet.

## PREMIÈRE PARTIE

# L'INSTALLATION N'EST PAS QUE LE FONCIER...

## RAPPEL SUR LE PARCOURS À L'INSTALLATION

Comme son nom l'indique, le chemin vers l'installation agricole est un véritable parcours du combattant. Que d'organismes, de sigles, de démarches à entreprendre. Vous trouverez par exemple un schéma de ce labyrinthe sur le site suivant :

[www.permaculturepourtous.com](http://www.permaculturepourtous.com)

Néanmoins, profitons de ce guide pour distinguer ce qui est obligatoire de ce qui est facultatif.

### › LES DÉMARCHES OBLIGATOIRES POUR TOUS

Pour avoir le droit de s'installer en agriculture, seules deux démarches sont absolument obligatoires pour tous : obtenir l'autorisation d'exploiter ou une dispense d'autorisation, et s'inscrire au centre de formalité des entreprises (CFE). Ces deux démarches s'effectuent après avoir identifié le foncier sur lequel vous souhaitez vous installer.

#### ➔ AUTORISATION D'EXPLOITER (DDT-CDOA)

Toute personne, physique ou morale, qui s'installe, s'agrandit, amenuise une exploitation ou réunit des exploitations est soumise à autorisation d'exploiter. Notamment si elle ne possède pas de *capacité professionnelle* ou d'expérience agricole, dépasse le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles, ramène la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, est en situation de pluriactivité et que ses revenus extra-agricoles excèdent le seuil prévu par

la loi... Pour connaître avec précision toutes les situations dans lesquelles l'autorisation d'exploiter est nécessaire, prendre contact avec votre Direction Départementale des Territoires (DDT). Par dérogation, la demande de rescrit est une démarche préalable qui dispense, le cas échéant, l'exploitant de solliciter une autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures.

L'autorisation doit être demandée et obtenue avant toute mise en valeur des terres. Sans cette autorisation, tout bail rural est réputé caduc. **Pour effectuer sa demande d'autorisation préalable d'exploiter, le futur exploitant ou la société doit :**

› soit suivre la [téléprocédure LOGICS](#) ;

› soit remplir le formulaire de demande d'autorisation d'exploiter et **l'adresser avec toutes les annexes nécessaires (4 annexes) et, le cas échéant, le courrier d'information au propriétaire** à la Direction Départementale des Territoires du lieu de situation des biens objet de l'opération.

La demande est étudiée en Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA), présidée par la DDT. Les demandes d'autorisation d'exploiter sont publiées sur les sites des DDT avant passage en CDOA. Il est parfaitement possible et légal de déposer une demande d'autorisation concurrente. Si votre projet est considéré comme prioritaire au regard du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, ou SDREA, vous pouvez vous voir attribuer l'autorisation. L'autorisation d'exploiter n'oblige pas le propriétaire à vous louer, mais si vous êtes le seul dans votre rang de priorité, il ne peut pas non plus louer à quelqu'un d'autre que vous. Attention, il s'agit d'une démarche potentiellement conflictuelle et il est recommandé d'aller rencontrer amicalement le propriétaire

pour expliquer votre projet et votre démarche. Par ailleurs, l'accompagnement par un syndicat agricole peut se révéler précieux dans des démarches aussi complexes sur les plans humain et juridique.

La CDOA est une commission mixte, comprenant 32 membres : 5 représentants de l'Etat et des collectivités locales, 14 du secteur agricole (MSA, syndicats, banques...), 8 d'activités économiques directement concernées par l'agriculture, 5 d'experts ou d'associations. La durée du mandat est de trois ans. Une partie est renouvelée par les élections professionnelles de la Chambre d'Agriculture. Pour connaître la composition de votre CDOA allez sur le site de la Préfecture de votre département. L'autorisation d'exploiter est délivrée par le préfet de région. Les motifs de refus d'une autorisation d'exploiter sont précisés à l'article L331-3-1 du code rural et de la pêche maritime.



**REMARQUE :** Dans les faits, pour l'exploitant, la CDOA donne son avis pour obtenir une autorisation d'exploiter, mais aussi, le cas échéant, accorder une Dotation Jeune Agriculteur (qui en général conditionne l'ensemble d'aides), des quotas laitiers, des droits à produire, etc.



### ➔ INSCRIPTION AU CENTRE DE FORMALITÉ DES ENTREPRISES (CFE)

L'inscription de l'exploitation est obligatoire auprès du centre de formalité des entreprises de la Chambre d'Agriculture afin de déclarer votre entreprise agricole.

#### C'est le CFE qui va ensuite envoyer votre dossier :

- > à la MSA (Mutuelle Sociale Agricole) pour votre affiliation à la sécurité sociale,
- > à l'INSEE pour votre numéro de SIRET,
- > aux impôts pour votre déclaration au fisc,
- > à l'EDE (Établissement Départemental de l'Élevage) si votre projet comporte du bétail (chaque EDE gère l'identification des animaux de rente en France). Les EDE attribuent aux cheptels un numéro de cheptel (dit n° EDE du cheptel) à 8 chiffres.
- > à la DDCSPP (Direction Départementale de Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) si votre projet comporte des poules pondeuses.

## > LES DÉMARCHES OBLIGATOIRES OU FACULTATIVES SELON LE PROJET

Au-delà des deux démarches citées préalablement, d'autres peuvent vous être imposées ou fortement recommandées si vous manquez de formation ou de pratique (notamment si vous demandez des aides à l'installation).

### ➔ PAIT / PAI

Hébergés le plus souvent au sein des chambres d'agriculture, les points accueil installation transmission (PAIT) sont la porte d'entrée pour s'installer. Quel que soit votre âge, votre profil ou votre parcours, le PAIT vous reçoit gratuitement lors d'un rendez-vous individuel ou collectif et vous renseigne sur les accompagnements dont vous pouvez bénéficier et sur les aides financières possibles au niveau national, régional ou local. Un guide à l'installation a été édité en juillet 2020 par le PAIT de Nouvelle-Aquitaine.

<https://nouvelle-aquitaine.chambres-agriculture.fr/pait/point-accueil-installation-transmission>

#### PAIT LANDES

- > 05 58 85 44 00
- > pait40@agriaqui.fr

#### PAIT PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

- > 08 00 50 55 07
- > pait64@agriaqui.fr

#### PAIT GIRONDE

- > 05 35 38 06 08
- > pait33@agriaqui.fr

#### PAIT LOT-ET-GARONNE

- > 05 53 77 83 60
- > pait47@agriaqui.fr

#### PAIT DORDOGNE

- 05 53 35 88 66
- pait24@agriaqui.fr

#### PAI CHARENTE

- > 05 45 24 49 67
- > pait16@charente.chambagri.fr

#### PAI CHARENTE-MARITIME

- > 07 63 00 22 12
- > pointaccueil17@orange.fr

#### PAIT CORRÈZE

- > 05 55 21 55 53
- > pait19@correze.chambagri.fr

#### PAIT CREUSE

- > 05 55 61 50 41
- > pait23@creuse.chambagri.fr

#### PAI DEUX-SÈVRES

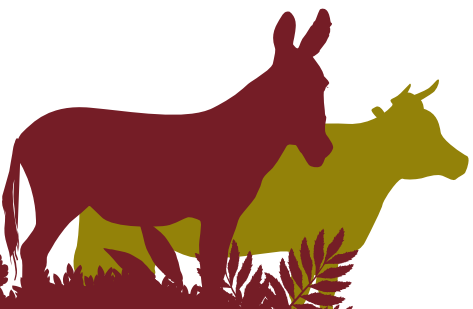
- > 05 49 77 10 39
- > accueil.installation79@gmail.com

#### PAIT HAUTE-VIENNE

- > 05 87 50 42 33
- > pait87@haute-vienne.chambagri.fr

#### PAI VIENNE

- > 05 49 44 74 74
- > pait86@vienna.chambagri.fr



## ANNUAIRE DES ORGANISMES D'ACCOMPAGNEMENT AGRICOLE

Des structures, souvent associatives ou syndicales, peuvent vous aider à monter votre projet, ce sont par exemple des **organismes d'accompagnement et/ou de formation** qui agissent à un niveau local et qui regroupent des paysans/paysannes qui ont mis en place des projets qui peuvent vous permettre de recueillir des informations qui faciliteront votre installation (accueil en stage, données technico économiques, participation à des formations, accueil lors du test...). Certaines d'entre elles s'occupent spécifiquement de l'installation, d'autres non. Toutes représentent un réseau professionnel qui permet de bénéficier d'une solidarité professionnelle et d'informations.

Pour la Nouvelle-Aquitaine, on peut citer les structures suivantes, spécialisées dans l'agriculture paysanne et/ou biologique. La plupart d'entre elles se regroupent au sein du réseau InPACT (Initiatives pour une agriculture citoyenne et territoriale). InPACT est un réseau de bénévoles et de salariés qui accompagnent au quotidien des initiatives de paysans, d'élus, de citoyens... Ils sont au service de ceux qui veulent construire une agriculture respectueuse des équilibres naturels, créatrice d'emplois, permettant aux paysans de vivre de leur métier, une agriculture productrice d'une alimentation saine, locale, qui crée des campagnes vivantes.

### InPACT Nouvelle-Aquitaine :

- > I-Pôle, 2 rue des Chasseurs, 16400 Puymoyen / 09.86.57.32.12
- > virginie.mouliapelat@inpactna.org
- > www.inpactpc.org



**A NOTER :** Inpact Nouvelle Aquitaine a récemment publié un guide :

[www.inpactpc.org/toutes-nos-actualites/562-s-installer-et-transmettre-ensemble.html](http://www.inpactpc.org/toutes-nos-actualites/562-s-installer-et-transmettre-ensemble.html)

### > LES ADEAR EN NOUVELLE-AQUITAINE

Les associations pour le développement de l'emploi agricole et rural accompagnent les porteurs de projet souhaitant s'installer ou développer leurs fermes selon les principes de l'agriculture paysanne en favorisant l'autonomie du porteur de projet. Ces associations organisent notamment des « cafés installation ou transmission », abordant régulièrement la thématique du foncier.

#### ARDEAR Nouvelle-Aquitaine

- > ardear.na@gmail.com
- > www.agriculturepaysanne.org
- > Angoulême

#### ADEAR Terre Mer

Charente / Charente Maritime / Deux Sèvres

- > 3 bd de Vladimir 17100 Saintes
- > 07 55 64 07 77
- > adearterremer@gmail.com
- > <https://m.facebook.com/ADEAR-Terre-Mer-2302965156644798>

#### ADEAR Limousin

- > 05 87 50 41 03
- > contact@adearlimousin.com
- > <https://adearlimousin.com>

#### ABDEA

- > 1 bis avenue de Verdun, 64140 Billère
- > 05 59 30 28 36
- > [www.facebook.com/agriculture.paysanne.bearn](http://www.facebook.com/agriculture.paysanne.bearn)
- > abdeabearn@gmail.com

#### ADEAR 40

- > 86 avenue Cronstadt
- > 40000 Mont de Marsan
- > 07 62 06 72 78
- > adear40@orange.fr

#### EHLG

(Euskal Herriko Laborantza Ganbara)

- > <https://ehlgbai.org>
- > 05 59 37 18 82
- > laborantza.ganbara@ehlgbai.org

#### ADEAR 47

- > Maison Citoyenne, BP-208, 28 rue de Penne, 47305 Villeneuve sur Lot
- > 05 53 49 35 95
- > contact@adear47.org

#### La Maison des Paysans Dordogne

- > Salle n° 7 Centre Jules Ferry, 24100 Bergerac
- > 05 53 57 47 26
- > maisondespaysans@gmail.com

#### Association Girondine pour l'Agriculture Paysanne (AGAP)

- > 8 rue de la Course 33000 Bordeaux
- > 05 56 52 26 79
- > 06 18 73 27 66 (Marlène Gaspé)
- > agap33@orange.fr
- > www.agap33.org



### > ACCUEIL PAYSAN NOUVELLE-AQUITAINE

Accueil Paysan est un groupement de paysans et d'acteurs ruraux qui accueillent des personnes sur leurs fermes dans le cadre de prestations d'hébergement, de restauration, de vente de produits. Ces activités génèrent un complément de ressources qui permet aux paysans de maintenir leur activité agricole et rurale. L'accueil revêt ici une dimension pédagogique et a vocation à faire découvrir l'agriculture paysanne. Il peut être social (destiné à un public fragilisé).

Pour tout renseignement concernant la procédure de labellisation, il faut transmettre sa demande via le site internet national - rubrique Contacts. Il faut bien préciser le(s) type(s) d'accueil envisagé : chambre, table, gîte, accueil pédagogique, vente de produits... L'équipe locale est en copie de l'envoi de la documentation pour le suivi ultérieur de la labellisation.

#### Fédération Nationale Accueil Paysan

- > 9 avenue Paul Verlaine, 38100 Grenoble
- > [www.accueil-paysan.com](http://www.accueil-paysan.com)
- > 04 76 43 44 83
- > [www.accueil-paysan.com/fr/contact/federation-nationale-accueil-paysan](http://www.accueil-paysan.com/fr/contact/federation-nationale-accueil-paysan)

### Accueil Paysan Nouvelle-Aquitaine

- > Centre Saint Joseph,  
12 bis, rue de Saint-Pierre, 79500 Melle
- > [www.accueil-paysan.com/fr/contact/accueil-paysan-nouvelle-aquitaine](http://www.accueil-paysan.com/fr/contact/accueil-paysan-nouvelle-aquitaine)
- > [nouvelle-aquitaine@accueil-paysan.com](mailto:nouvelle-aquitaine@accueil-paysan.com)

### Adhérent.es responsables localement :

- > KELLER Anne Karine  
87300 Peyrat de Bellac  
[lapetitemaisondegachoux@gmail.com](mailto:lapetitemaisondegachoux@gmail.com)
- > MINNE Jean Pierre  
23500 St Georges Nigremont  
[jean-pierre.minne@wanadoo.fr](mailto:jean-pierre.minne@wanadoo.fr)
- > BOISSEAU Régine  
17120 Mortagne sur Gironde –  
[fermebioestuaire@yahoo.fr](mailto:fermebioestuaire@yahoo.fr)

Photo : Jean-Pierre Desbordes



## > FÉDÉRATION RÉGIONALE DE L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET ACT'TERRES BIO EN NOUVELLE-AQUITAINE

Les Groupements d'agriculteurs biologiques (GAB) accompagnent le développement de l'agriculture biologique en Nouvelle-Aquitaine, dans le respect des producteurs et des territoires. La FRAB et Act'terres bio fédèrent les douze groupements départementaux de producteurs.

Ces groupements accompagnent notamment les installations et conversions en agriculture biologique.

### FRAB Nouvelle-Aquitaine

- > 05 56 81 37 70
- > [info@bionouvelleaquitaine.com](mailto:info@bionouvelleaquitaine.com)
- > Siège social : 347 avenue Thiers,  
33100 Bordeaux
- > [www.bionouvelleaquitaine.com](http://www.bionouvelleaquitaine.com)

### ➔ VOICI UNE PARTIE DE LEURS MISSIONS

#### > Accompagnement individuel

[www.bionouvelleaquitaine.com/je-souhaite-devenir-agriculteur-bio](http://www.bionouvelleaquitaine.com/je-souhaite-devenir-agriculteur-bio)

#### > Formation

[www.bionouvelleaquitaine.com/se-former](http://www.bionouvelleaquitaine.com/se-former)

#### > Réseau de fermes de démonstration

[www.bionouvelleaquitaine.com/fermes-de-demonstration](http://www.bionouvelleaquitaine.com/fermes-de-demonstration)

#### > Des visites de fermes / rencontres ...

### Agrobio Périgord

- > <http://agrobioperigord.fr>
- > 7, impasse de la Truffe - 24430 Coursac
- > Tél : 05 53 35 88 18
- > Fax : 05 53 03 75 68
- > [contact@agrobioperigord.fr](mailto:contact@agrobioperigord.fr)

### AGROBIO 47

- > 05 53 41 75 03
- > [info@agrobio47.fr](mailto:info@agrobio47.fr)
- > 7 boulevard Danton,  
47300 Villeneuve-sur-Lot

### AGROBIO GIRONDE

- > 05 56 40 92 02
- > [info@agrobio-gironde.fr](mailto:info@agrobio-gironde.fr)
- > 347 avenue Thiers, 33100 Bordeaux

### AGROBIO 40

- > 05 58 98 71 92
- > [civambio40@wanadoo.fr](mailto:civambio40@wanadoo.fr)
- > 2915 Route des Barthes, 40180 Oeyreluy

### B.L.E.

- > 05 59 37 25 45
- > [ble-arrapitz@wanadoo.fr](mailto:ble-arrapitz@wanadoo.fr)
- > Bourg / Haize Berri,  
64120 Ostabat / Izura
- > [www.ble-civambio.eus](http://www.ble-civambio.eus)

### MAB 16

- > 05 45 63 00 59
- > [mab16@wanadoo.fr](mailto:mab16@wanadoo.fr)
- > I-Pôle 2 rue des Chasseurs,  
16400 Puymoyen
- > <https://m.facebook.com/maisonAB16>

### VIENNE AGROBIO

- > 05 49 44 75 53
- > [vienneagrobio@orange.fr](mailto:vienneagrobio@orange.fr)
- > 2133 route de Chauvigny,  
86550 Mignaloux-Beauvoir

### GAB 17

- > 05 46 32 09 68
- > [gab-17@wanadoo.fr](mailto:gab-17@wanadoo.fr)
- > 9 av. Gustave-Eiffel,  
17400 Saint-Jean-d'Angély

### AGROBIO DEUX-SÈVRES

- > 05 49 63 23 92
- > [agrobiods@orange.fr](mailto:agrobiods@orange.fr)
- > 20 rue de l'Anjou, 79130 Secondigny

### AGROBIO 19

- > [www.agrobio19.com/contenu](http://www.agrobio19.com/contenu)
- > 32 rue des Arènes  
19460 Naves
- > [www.agrobio19.com](http://www.agrobio19.com)
- > [bio@agrobio19.com](mailto:bio@agrobio19.com)
- > 05 55 26 07 99

### GAB CREUSE

- > 22 avenue Charles de Gaulle,  
23000 Guéret
- > 06 08 72 23 54
- > [animation.gab23@lilo.org](mailto:animation.gab23@lilo.org)

### AGROBIO 87

- > 07 85 93 03 83 -
- > SAFRAN, 2 avenue Georges guinguin  
87350 Panazol
- > [r.marivin19-87@bionouvelleaquitaine.com](mailto:r.marivin19-87@bionouvelleaquitaine.com)

## > INTERBIO NOUVELLE-AQUITAINE

INTERBIO Nouvelle-Aquitaine rassemble près de 200 organisations et opérateurs membres représentant plus de 3 000 producteurs bios pour un chiffre d'affaires annuel de plus de 800 millions d'euros.

### INTERBIO Nouvelle-Aquitaine :

- > Cité Mondiale, 6 Parvis des Chartrons,  
33075 BORDEAUX Cedex
- > 05 56 79 28 52
- > [contact@interbionouvelleaquitaine.com](mailto:contact@interbionouvelleaquitaine.com)
- > [www.interbionouvelleaquitaine.com/fr](http://www.interbionouvelleaquitaine.com/fr)

## › ESPACES-TEST AGRICOLES

Les Espaces test agricoles ont pour objet d'accompagner la mise en œuvre de projets agricoles durables, en priorité en agriculture biologique. Ils offrent ainsi la possibilité aux porteurs de projet agricole de tester, pour une durée limitée, le développement de leur activité dans un cadre sécurisé et limitant la prise de risque.

Pour accompagner ces porteurs de projet, le dispositif d'espace test réunit un collectif d'acteurs et de partenaires qui assurent, chacun dans leur domaine de compétence, l'une des trois fonctions du test agricole : couveuse, pépinière et accompagnement.

### ➔ LA FONCTION COUVEUSE

La signature du CAPE (Contrat d'appui au projet d'entreprise) ouvre le droit à l'hébergement juridique, fiscal et social de l'activité par une couveuse ; vous pouvez bénéficier d'un maintien de votre allocation chômage d'aide au retour à l'emploi (ARE) pendant l'exécution du Cape.

### ➔ LA FONCTION PÉPINIÈRE

Mise à disposition de tout ou partie d'un outil de production par une collectivité, un agriculteur, un particulier ou le porteur de projet lui-même.

### ➔ LA FONCTION ACCOMPAGNEMENT

Suivi de l'entrepreneur à l'essai tout au long du test (accompagnement humain, technique, comptable, entrepreneurial, etc.).

#### ETA 24

- › 7 impasse de la Truffe 24430 Coursac
- › <https://paysengraine.wordpress.com>
- › [paysengraine@gmail.com](mailto:paysengraine@gmail.com)
- › 06 74 85 35 67

#### ETA Poitou-Charentes. CIAP-CHAMPS DU PARTAGE

- › 06 41 26 70 79 / 07 83 37 06 27
- › [champsdupartagepc@gmail.com](mailto:champsdupartagepc@gmail.com) -
- › [www.champsdupartage.com](http://www.champsdupartage.com)
- › Siège Social :I-POLE, Zone d'Activités de Puymoyen, 2 rue des Chasseurs, 16400 Puymoyen

#### PAYSAN DÈS DEMAIN, ESPACE TEST AGRICOLE EN LIMOUSIN

- › 05 87 50 41 03
- › [paysandesdemain@gmail.com](mailto:paysandesdemain@gmail.com)
- › SAFRAN, 2 avenue Georges guingouin, 87350 Panazol

#### ETA 33

- › 06 58 70 93 72
- › [portegreffe33@gmail.com](mailto:portegreffe33@gmail.com)
- › 8 rue Raymond Valet, 33 290 Blanquefort
- › <https://reneta.fr/Porte-Greffe>
- › <http://facebook.com/portegreffe>

#### ETA Béarn

- › SAS graines - 1 avenue Pouguet 64000 Pau
- › 05 59 84 70 63
- › secrétariat : 06 62 37 61 12
- › [sasgraines@orange.fr](mailto:sasgraines@orange.fr)

Ou : Régis Mathon

- › [rmathon@mailoo.org](mailto:rmathon@mailoo.org)
- › 06 87 54 23 88 -
- › <http://graines.civam.fr>

#### ETA Basque

- › TREBATU Haize Berri – Bourg, 64120 Ostabat-Asme
- › Mme Kattalin Sainte-Marie
- › [trebatu@outlook.com](mailto:trebatu@outlook.com)
- › 06 49 43 49 42

#### ETA 40

- › ETAL 40 - 23 rue Victor Hugo, 40000 Mont-de-Marsan
- › Sabine DAUGA
- › [sabine.dauga@landes.fr](mailto:sabine.dauga@landes.fr)
- › 05 58 05 41 76
- › [www.landes.fr/etal40](http://www.landes.fr/etal40)

#### ETA 47

- › Couveuse Agricole Bio - Lieu-dit Prentigarde, 47200 Marmande Val de Garonne Agglomération -
- › 05 64 63 00 07
- › [economie@vg-agglo.com](mailto:economie@vg-agglo.com)

## › FRCIVAM EN NOUVELLE-AQUITAINE

La Fédération Régionale des Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu Rural est un réseau d'une vingtaine d'associations ayant pour objet de renforcer les capacités d'initiative des agriculteurs et des acteurs locaux, avec une démarche d'éducation populaire et un fonctionnement ascendant. Les CIVAM proposent une offre de formation ouverte aux nouveaux installés et porteurs de projet et un accompagnement technique de futurs et de jeunes installés souhaitant s'orienter vers des systèmes autonomes et économes en intrants.

#### FRCIVAM POITOU-CHARENTES

- › 05 49 07 20 00
- › [direction.pc@civam.org](mailto:direction.pc@civam.org)
- › [www.civam.org/marqueurs\\_groupe\\_civ/afipar-poitou-charentes/](http://www.civam.org/marqueurs_groupe_civ/afipar-poitou-charentes/)
- › Centre Saint Joseph  
12 bis rue Saint-Pierre, 79500 Melle

#### Fédération des CIVAM EN LIMOUSIN

- › [www.frcivam-limousin.com](http://www.frcivam-limousin.com)
- › 32 rue des Arènes, 19 460 Naves
- › 05 55 26 07 99
- › [limousin@civam.org](mailto:limousin@civam.org)

#### FDCIVAM PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

- › 05.59.84.70.63
- › [civambearn@orange.fr](mailto:civambearn@orange.fr)
- › 1 avenue Pouguet, 64000 Pau

## › ASSOCIATIONS DE PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Ces associations travaillent en réseau avec des professionnels installés, et peuvent ainsi être informées des mouvements de reprise et de transmission des exploitations. Même si leur rôle n'est pas directement agricole, elles peuvent être des relais intéressants à consulter par leur connaissance du tissu local et des dynamiques collectives. Par exemple la Ligue de protection des oiseaux (LPO) est impliquée dans des programmes de gestion de zones à enjeux environnementaux sur lesquelles une agriculture extensive et biologique peut être compatible.

#### LPO France

- › 05 46 82 12 34
- › 8 rue du Docteur Pujos CS 90263 17305 Rochefort

#### LPO Poitou-Charentes

- › 25 rue Victor Grignard, 86000 Poitiers
- › 06 89 05 64 48
- › [vienne@lpo.fr](mailto:vienne@lpo.fr)
- › <https://poitou-charentes.lpo.fr>



### LPO Aquitaine

- > 433 Chemin de Leysotte, 33140 Villenave-d'Ornon
- > 05 56 91 33 81
- > aquitaine@lpo.fr
- > https://aquitaine.lpo.fr

### Limousin Nature Environnement / Centre Nature La Loutre

- > Domaine Départemental des Vaseix, 87 430 Verneuil sur Vienne
- > 05.55.48.07.88
- > https://lne-asso.fr
- > contact@lne.asso.fr

### Conservatoire des Espaces Naturels du Limousin

- > 05 55 03 29 07
- > 6 sentier du Theil 87510 Saint-Gence
- > www.conservatoirelimousin.com
- > www.cen-nouvelle-aquitaine.org
- > https://cen-aquitaine.org

### CEN Aquitaine

- > Siège social et Antenne Béarn, 28, Route de Bayonne, 64140 Billère
- > 05 59 32 65 19
- > siege@cen-aquitaine.fr
- > 05 59 04 49 11
- > antenne64.bearn@cen-aquitaine.fr

### CEN Aquitaine : Antenne Pays Basque et Landes,

- > 156, rue de Gascogne, 64 240 Urt
- > 05 59 70 58 37
- > antenne64.paysbasque@cen-aquitaine.fr
- > antenne40@cen-aquitaine.fr

### CEN Aquitaine : Antenne Dordogne

- > 21, rue de la Libération, 24 400 Mussidan
- > 05 53 81 39 57
- > antenne24@cen-aquitaine.fr

### CEN Aquitaine : Antenne Gironde

- > 5 allée Ronsard, 33 320 Taillan-Médoc
- > 05 56 57 67 73
- > antenne33@cen-aquitaine.fr

### CEN Aquitaine : Antenne Lot et Garonne

- > ZAE de la Confluence, Chemin du Rieulet, 47160 Damazan
- > 05 53 64 00 51
- > antenne47@cen-aquitaine.fr

### ➔ DANS LES LANDES (40) :

#### Association C KOI CA

- > Lieu-dit Peye Rue de Mâa, 40370 Rion-des-Landes
- > 09 81 98 81 31
- > contact@jeanot.fr
- > http://jeanot.fr

#### Collectif PLOUCS

- > coordination@ploucs.fr
- > www.facebook.com/ploucs
- > http://ploucs.fr



## > LES CHAMBRES D'AGRICULTURE DE NOUVELLE-AQUITAINE

### Site de Charente

- > ZE Ma Campagne, 16016 Angoulême cedex
- > 05 45 24 49 49
- > accueil@charente.chambagri.fr

### Site de Charente-Maritime

- > 2 avenue de Fétilly, CS 85074, 17074 La Rochelle cedex 9.
- > 05 46 50 45 00
- > accueil@charente-maritime.chambagri.fr

### Site de la Vienne

- > 2133 route de Chauvigny, CS 35001, 86550 Mignaloux-Beauvoir
- > 05 49 44 74 74
- > accueil@vienne.chambagri.fr

### Site des Deux-Sèvres

- > Maison de l'Agriculture - Les Ruralies CS 80004 - 79231 Prahecq cedex
- > 05 49 77 15 15
- > accueil@deux-sevres.chambagri.fr

### Siège de Limoges

- > Boulevard des Arcades, 87060 Limoges cedex 2
- > 05 55 10 37 90
- > accueil@na.chambagri.fr

### Site de Bordeaux

- > Maison de l'Agriculture et de la Forêt Cité mondiale - CS 91251 - 6 parvis des chartrons - 33075 Bordeaux cedex
- > 05 56 01 33 33
- > accueil@na.chambagri.fr

### Site de Mignaloux-Beauvoir

- > Agropole - Route de Chauvigny - CS45002 - 86550 Mignaloux-Beauvoir
- > 05 49 44 74 74
- > accueil@na.chambagri.fr

## > DANS LA PRESSE, SUR INTERNET

Toutes ces organisations régionales ou plus locales ont des sites et des lettres d'information. Nombre d'entre elles proposent des informations foncières, n'hésitez pas à les consulter.

## > MAIS ENCORE ?

Tous les projets de vie sont différents. Profitons de ce document pour vous transmettre quelques autres contacts susceptibles de pouvoir compléter vos informations, au-delà de la seule recherche de foncier : partage, expérience, accueil en stage professionnel, collectifs de vie, etc.

### Réseau RELIER

Réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en espace rural.

- > www.reseau-relier.org

### Réseau REPAS

Réseau d'échanges et des pratiques alternatives et solidaires.

- > www.reseurepas.free.fr

### Réseau WORKAWAY

Réseau mondial qui met en relation des voyageurs prêts à donner un coup de main à des hôtes qui ont besoin d'aide pour leurs projets ou leurs activités.

- > www.workaway.info

### Réseau WWOOF

Réseau mondial qui permet de vivre et apprendre dans des fermes bios.

> [www.woof.fr](http://www.woof.fr)

### HALEM

Association d'habitants de logements éphémères ou mobiles (yourtes, caravanes, etc.).

> 06 52 10 36 30

> [www.halemfrance.org](http://www.halemfrance.org)

### LE BATTEMENT D'AILES

Lieu de formation et d'information en agriculture, permaculture, écoconstruction entre autres.

> [www.lebattementdailes.org](http://www.lebattementdailes.org)

> Cornil (19)

### Dispositif de stage « Périodes de mise en situation en milieu professionnel » (PMSMP)

Le bénéfice des PMSMP est ouvert à toute personne faisant l'objet d'un accompagnement social et/ou professionnel personnalisé, quels que soient son statut, son âge ou le cadre de l'accompagnement.

### LA GRAINE INDOCILE

Centre de formation en permaculture.

> 26, rue du Château d'Eau,  
19510 Salon-La-Tour

> [lagraineindocile@gmail.com](mailto:lagraineindocile@gmail.com)

### CENTRE UNISVERS

Centre de formation en permaculture.

> [www.centre-unisvers.fr](http://www.centre-unisvers.fr)

> Lieu-dit La Ribière  
87470 Peyrat-Le-Château

> 0033 (0)7.83.36.77.69

> [contact@centre-unisvers.fr](mailto:contact@centre-unisvers.fr)

### LE CENTRE DE RESSOURCES ET ÉCOLIEU JEANOT

> <https://jeanot.fr>

> Rions des Landes

### DESSINE-MOI UN LOGEMENT

Point-info dédié à l'habitat participatif, au sein du Café littéraire de Limoges.

> C/o POLARIS Formation, 5 rue de la  
Cité, BP 50078, 87002 Limoges Cedex 4

> 06 08 55 47 63

> [collectifdml@yahoo.fr](mailto:collectifdml@yahoo.fr)

> [www.asso-dml.fr](http://www.asso-dml.fr)

### HAPANA

Habitat participatif en  
Nouvelle-Aquitaine.

> <https://hapana.org>

> [contact@hapana.org](mailto:contact@hapana.org)

> 07 83 31 49 84

### COLLECTIF FERMES URBAINES

Association qui a pour objectif de fédérer des citoyens et des associations pour développer l'agriculture urbaine dans l'agglomération rochelaise.

> [www.collectiffermesurbaines.fr](http://www.collectiffermesurbaines.fr)

> [collectiffermesurbaines@gmail.com](mailto:collectiffermesurbaines@gmail.com)

### ➔ D'AUTRES ASSOCIATIONS OU ORGANISMES EXISTENT

D'autres associations ou organismes existent ou se créent sur le territoire à diverses échelles, soyez curieux et renseignez-vous sur votre territoire de recherche foncière.

## FOCUS SUR LA FORMATION

Une formation (courte ou longue) suivie d'une expérience sur une ou plusieurs fermes sont des investissements incontournables pour imaginer une installation agricole pérenne.

Les formations peuvent être financées par le Conseil Régional, l'Europe, Pôle Emploi, votre OPCO (Opérateur de Compétences, ancien OPCA), au moins en partie. Rapprochez-vous du centre de formation de votre choix pour étudier avec eux les possibles !

### > LA CAPACITÉ PROFESSIONNELLE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Pour prétendre au statut agricole et accéder à certaines aides (DJA-Dotation Jeune Agriculteur) il faut avoir validé la capacité professionnelle agricole. Cette capacité peut s'obtenir par voie scolaire (bac pro, brevet de technicien...), par apprentissage ou en effectuant une formation pour adulte (BPREA). Le statut agricole peut également s'obtenir par une validation des acquis d'expérience (VAE), ou après trois ans de salariat agricole.

Vous pouvez trouver sur Internet le [mémento de l'enseignement agricole en Nouvelle-Aquitaine 2018](#) avec la carte de l'ensemble des établissements d'enseignement agricole publics et privés de la région. Le [réseau Reana \(Réseau d'Établissements Agricoles Nouvelle-Aquitaine\)](#) peut aussi vous être utile !

Le BPREA (Brevet Professionnel Responsable d'Entreprise Agricole),

diplôme de niveau IV, donne la capacité professionnelle agricole donc permet de bénéficier des aides à l'installation comme la DJA (Dotation Jeune Agriculteur).

Également, le CS (Certificat de Spécialisation) option « Conduite de productions en agriculture biologique, transformation et commercialisation » et la formation par la voie de l'apprentissage, « Technicien agricole conduite de productions en agriculture biologique », mis en place par la Maison Familiale et Rurale (MFR) du centre de formation de Beauséjour à Gironde-sur-Dropt (Tél. : 05 56 71 01 - [contact@cfpbeausejour.fr](mailto:contact@cfpbeausejour.fr)).

### > QUELLES SONT LES AUTRES FORMATIONS ?

Les structures du [réseau InPACT Nouvelle-Aquitaine](#) (entre autres) proposent des formations courtes qui peuvent vous aider à mûrir votre projet, vous aider à le chiffrer; des formations sur les différents statuts (social, juridique et fiscal), sur le test en agriculture, sur les modes de commercialisation, sur les modes d'accès au foncier, sur l'installation en collectif...

Rencontrez les structures près de chez vous pour faire un point sur les formations qui pourront vous être utiles. Certaines peuvent être incluses dans votre PPP (Parcours Professionnel Personnalisé) et de ce fait financées.

Le PPP se traduit par une liste de formations qui permettent au candidat de pallier les lacunes et d'acquérir les compétences nécessaires au métier. Ces formations sont préconisées par des Référents PPP. Contactez le PAIT de votre Département pour connaître cette liste de référents et en savoir plus (voir page 9).



## DEUXIÈME PARTIE

### LA RECHERCHE DE FONCIER

Rechercher du foncier est avant tout une aventure humaine, parfois passionnelle. L'objectif est de se trouver :

#### ➔ AU BON ENDROIT

Il faut donc délimiter un territoire de recherche raisonnable pour pouvoir s'y investir et s'y faire connaître sans s'épuiser dans une recherche trop large. Se faire connaître et accepté sur son territoire de recherche est une clef du succès.

#### ➔ AU BON MOMENT

Il faut se munir de patience, les opportunités n'arrivent pas toujours vite. De toute façon, s'installer en agriculture peut prendre plusieurs années : il ne faut pas attendre de trouver du foncier pour se former, réfléchir et rechercher des financements.

#### ➔ AVEC LES BONNES PERSONNES

Les personnes ayant plusieurs « casquettes » (par exemple élu et paysan) vous permettront souvent de progresser dans votre projet et de vous introduire auprès des autres acteurs du territoire. Mais il n'existe pas de profil type du bon interlocuteur. À vous d'identifier sur votre territoire les acteurs qui pourront croire en votre projet et le soutenir.

**Il est important de se créer un réseau : oser demander, solliciter et re-solliciter, ne pas rester seul.**

## LES ACTEURS PRIVÉS DU FONCIER AGRICOLE

### ➤ TERRE DE LIENS EN NOUVELLE-AQUITAINE ET LURZAINDIA AU PAYS BASQUE

Ces associations citoyennes ont pour objectif de faciliter l'accès au foncier pour des projets agricoles en agriculture biologique et paysanne grâce à la propriété collective (cf. Partie 3). Elles accompagnent les porteurs de projet à l'installation dans l'élaboration de leur stratégie d'accès au foncier.

#### TERRE DE LIENS POITOU-CHARENTES

- 05 45 67 79 46
- pc@terredeliens.org
- I-Pôle 2 rue des Chasseurs, 16400 Puymoyen
- <https://terredeliens.org/poitou-charentes>
- [www.facebook.com/terredelienspc](http://www.facebook.com/terredelienspc)

#### TERRE DE LIENS LIMOUSIN

- 09 70 20 31 13
- [limousin@terredeliens.org](mailto:limousin@terredeliens.org)
- 12 rue Frédéric Mistral 87100 Limoges

#### TERRE DE LIENS AQUITAINE

- 09 70 20 31 32
- [aquitaine@terredeliens.org](mailto:aquitaine@terredeliens.org)
- Darwin Eco Système, 87 quai des Queyries 33100 Bordeaux

#### LURZAINDIA

- 05 59 37 23 21
- [info@lurzaindia.eu](mailto:info@lurzaindia.eu)
- Haize Berri - Bourg, 64120 Ostabat Asme
- <http://lurzaindia.eu/index.php/fr>

## › LA SAFER

Dans le secteur agricole et rural, le rôle de régulation du marché foncier relève des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural. À compter du 1er janvier 2019, les SAFER se sont regroupées en une structure régionale à l'échelle de Nouvelle-Aquitaine. Leur mission est d'améliorer la structure foncière des exploitations agricoles et de faciliter l'accès au foncier des candidats à l'installation.

La SAFER a un droit de préemption sur les ventes de terres et bâtis agricoles.

Cela veut dire que tout notaire a obligation d'informer la SAFER lors de la conclusion d'un acte de vente, dès lors qu'il touche à un bien agricole. Cette information est communément appelée la « notification SAFER ». Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption : elle a la possibilité d'acquiescer en priorité, et aux conditions du vendeur, le bien mis à la vente. Ce droit de préemption permet de stocker des terres qui seront ensuite revendues à un acquéreur respectant les priorités définies par la SAFER. Cependant, la majorité des interventions de la SAFER se font à « l'amiable ». Elle intervient alors en intermédiaire de vente de terres ou de bâtis. La SAFER ne vend pas au plus offrant, mais au projet le plus proche des objectifs fixés par la loi française selon l'appréciation de son conseil d'administration (article L 141-1 du code rural). Les prestations de la SAFER sont payantes.

**Une carte avec les coordonnées des responsables de chaque secteur géographique est disponible sur le site de la SAFER Nouvelle-Aquitaine :**

[http://saferna.fr/website/accueil\\_du\\_site\\_de\\_la\\_saferr\\_nouvelle\\_aquitaine\\_f901.html](http://saferna.fr/website/accueil_du_site_de_la_saferr_nouvelle_aquitaine_f901.html)

### Services départementaux :

#### Charente

- › 51 impasse Louis Daguerre, 16023 Angoulême
- › 05 45 61 15 11

#### Charente-Maritime

- › 10 rue des Vacherons, 17103 Saintes
- › 05 46 93 16 90

#### Corrèze

- › Immeuble Interconsulaire, « Le Puy Pinçon », Tulle Est, BP30, 19001 Tulle Cedex
- › 05 55 48 08 85

#### Creuse

- › 28, avenue d'Auvergne, Immeuble MSA 23000 Guéret
- › 05 55 48 09 19

#### Dordogne

- › 1165 route de Charbonnières, 24660 Coulounieix-Chamiers
- › 05 53 02 56 40

#### Deux-Sèvres

- › 347 avenue de Limoges, CS 6864079026 Niort Cedex
- › 05 49 77 32 79

#### Gironde

- › 16 avenue de Chavailles, CS 10235 33525 Bruges Cedex
- › 05 56 69 29 99

#### Haute-Vienne

- › « Les Coreix » BP 287430 Verneuil-sur-Vienne
- › 05 49 77 32 89

#### Landes

- › 584 avenue du Corps Franc Pommies 40280 St Pierre du Mont
- › 05 58 46 59 59

#### Lot-et-Garonne

- › 271 Rue de Péchabout 47008 Agen Cedex
- › 05 53 95 19 19

#### Pyrénées-Atlantiques

- › 18, av. Louis Sallenave, CS 90605 64006 PAU Cedex
- › Béarn : 05 59 90 34 20
- › Pays Basque : 05 59 65 88 10

#### Pays Basque

- › Place Jean Errecart 64120 Saint-Palais
- › 05 59 65 88 10

#### Vienne

- › 30 rue Gay Lussac 86000 Poitiers
- › 05 49 61 12 03

## › LE RÉPERTOIRE DÉPART INSTALLATION (RDI)

Présente dans chaque département, la Chambre d'Agriculture gère le répertoire « départ/installation » ou RDI. Ce répertoire recense des exploitations et structures agricoles en recherche d'un repreneur ou d'un associé. D'un autre côté, elle recense les candidats à l'installation.

Il est possible de consulter le site [www.repertoireinstallation.com](http://www.repertoireinstallation.com), pour connaître l'ensemble des offres. L'accès aux offres détaillées peut nécessiter une inscription payante.

Ces répertoires ne sont pas toujours utilisés par les cédants.

Beaucoup d'entre eux ne souhaitent pas faire intervenir un tiers dans la transmission. Au-delà du RDI, les Chambres d'Agriculture proposent un certain nombre de services de conseil à l'installation (parfois payants, renseignez-vous).

## › LES SYNDICATS AGRICOLES

Les syndicats agricoles et leurs référents locaux ont pour but la défense et la représentation des intérêts des agriculteurs. Ils sont une ressource précieuse dans toutes vos démarches d'installation.

## › LES NOTAIRES

Le notaire est un autre interlocuteur qu'il convient de considérer, car c'est l'un des mieux informés et il sera incontournable lorsque vous voudrez conclure un achat. Il est au fait des transmissions, successions et autres partages. Il connaît bien son territoire et est donc un interlocuteur privilégié.



## › LES AGENCES IMMOBILIÈRES

Enfin, ces questions font également partie du métier des agents immobiliers. On attribue souvent leur prestation à une recherche privée ou particulière.

Ils peuvent néanmoins être relais pour les entreprises ou les installations agri-rurales, même si cela n'est pas leur activité principale. Cela est particulièrement vrai pour la recherche de faibles surfaces, pour des safranières ou des micro-fermes en maraîchage par exemple, qui peuvent être installées dans de grands jardins de maisons.

Certaines agences situées en zone rurale sont spécialisées dans le secteur agricole et la transmission d'exploitations complètes, même si les prix pratiqués sont généralement élevés.

## › POUR FINIR

Le bouche à oreille reste la méthode la plus adaptée à la recherche d'un lieu. Se faire connaître dans les réseaux locaux, habiter, travailler et s'investir sur le territoire sont les meilleurs atouts...

Leboncoin.fr peut aussi proposer des terres.

On peut par ailleurs citer les annonces des journaux locaux d'information agricole.

Photo : Christophe Bayle



## LES INTERLOCUTEURS PUBLICS

### › AU SEIN DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les communes, communautés de communes, Parcs naturels régionaux, Pôles d'équilibre territorial et rural ont assez fréquemment, parmi leur personnel, des agents de développement. Ceux-ci peuvent être un relais d'informations à consulter. Pour les connaître, adressez-vous à la mairie. Les maires et élus locaux sont souvent d'excellentes personnes ressources soucieuses du développement de leur territoire et bien informées. N'hésitez pas à les contacter.

Les villes ou les syndicats d'eau en charge de programmes Re-Sources pour la préservation des aires de captage d'eau potable, sont aussi amenés à travailler avec des agriculteurs et à faire de la maîtrise foncière pour faciliter l'installation de paysans en agriculture biologique.

### › RECONQUÉRIR LES FRICHES PAR L'ACTION COLLECTIVE

Certains propriétaires de parcelles agricoles en limite de zone urbaine adoptent une stratégie spéculative. Ils préfèrent laisser leurs terres en friche plutôt que de les faire exploiter. Ils attendent que leurs parcelles deviennent constructibles et espèrent alors réaliser une plus-value sur leur vente après le changement d'usage acté. Malgré l'adoption de règlements d'urbanisme de plus en plus stricts, les collectivités territoriales ont encore du mal à convaincre ces propriétaires que leur terrain ne va pas forcément devenir constructible, même à long terme et à permettre à ces parcelles de retrouver leur vocation nourricière-

agricole. D'autres propriétaires héritent de parcelles très petites et/ou très morcelées, impossibles à exploiter en l'état sans être regroupées avec des parcelles voisines.

Il en résulte un développement important de friches en zone périurbaine limitant l'accès au foncier, notamment pour les candidats à l'installation agricole alors qu'il existe par ailleurs une forte demande de produits alimentaires locaux aux abords des villes. Le problème est assez épineux, car même si l'on arrive à convaincre les propriétaires de louer enfin leurs terres, ces dernières, enrichies, nécessitent un fort investissement afin d'être remises en état de culture.

Une des solutions mobilisées pour lutter contre ce phénomène est le regroupement des propriétaires en Association foncière Agricole (AFA) ou pastorale (AFP) afin de créer des unités exploitables et de cibler l'effort de défrichage.

**Ces associations peuvent être de deux formes juridiques :**

#### ➔ ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Les propriétaires se réunissent d'eux-mêmes en association aux statuts librement écrits par eux.

**Avantage :** liberté des propriétaires.

**Inconvénient :** il faut parvenir à convaincre tous les voisins pour arriver à constituer une unité sans trop de mitage.

#### ➔ ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE OU CONSTITUÉE D'OFFICE

Les propriétaires sont réunis par le Préfet qui leur impose de se regrouper.

**Avantage :** on obtient des unités complètes d'exploitation.

**Inconvénient :** cela peut provoquer un sentiment de dépossession du propriétaire et engendrer des réactions d'opposition fortes.

Cette solution nécessite un gros travail de concertation préalable avec les propriétaires. Elle est aussi très lourde administrativement.

Dans les faits, de telles associations ne se créent pas spontanément en périurbain. Leur émergence nécessite quelques passages obligés : une collectivité produisant un règlement d'urbanisme zonant les parcelles à long terme pour l'agriculture, une coordination entre la collectivité, des acteurs locaux et agricoles et quelques propriétaires volontaires pour faire aboutir la création d'une association foncière.

## › INTERVENTION D'UNE COLLECTIVITÉ

### ➔ EXEMPLE DE L'AGGLOMÉRATION DE PÉRIGUEUX

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux (90 000 habitants, 90 communes) a réservé 20 hectares périurbains pour installer un lieu test et accueillir des maraîchers dans le cadre d'une politique alimentaire territoriale. L'objectif est de relocaliser l'alimentation en périurbain en recréant une ceinture maraîchère autour de la ville.

Un groupe de travail s'est constitué avec plusieurs structures associatives de développement rural (ARDEAR, Agrobio, Terre de Liens) et d'autres acteurs institutionnels (Chambre d'Agriculture, Centre de formation professionnelle agricole-CFPPA). Les interactions avec les étudiants de la Licence professionnelle Valorisation des territoires ruraux dans le cadre de leurs stages, ont alimenté les activités du groupe.

Entre 2009 et 2012, le groupe a mené des actions de sensibilisation envers des acteurs locaux. Puis en 2013, 20 hectares ont été achetés par l'agglomération afin d'y créer un espace-test agricole. Sur

un des lots (6 ha), deux jeunes ont testé leur activité et ont pu pérenniser leur installation en 2016 grâce à l'achat par la Foncière Terre de Liens.

Ce projet a pris une ampleur citoyenne puisque Terre de Liens a lancé en 2015 un appel public à épargne pour collecter l'argent nécessaire à l'achat de ces six hectares. Les terres sont depuis louées aux maraîchers par la Foncière Terre de Liens.

## › UN ZONAGE PERMETTANT D'INTERVENIR EN PÉRIURBAIN : LE PPEANP

Les Péri-mètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP ou PEAN) sont prévus dans le code de l'urbanisme. Un département ou une intercommunalité peut délimiter ces périmètres d'intervention pour protéger des espaces agricoles et naturels périurbains.

Un terrain situé dans un tel périmètre ne pourra être rendu constructible que par décret modifiant ce périmètre. Pour protéger ces terrains, le département ou l'intercommunalité peut, directement ou indirectement, procéder aux acquisitions foncières, à l'amiable, par expropriation ou en utilisant le droit de préemption prévu par le code rural avec la SAFER.

Il s'agit de procédures lourdes qui ne seront pas mises en œuvre uniquement pour réaliser une installation agricole. Néanmoins, un aménagement réalisé dans ce type de périmètre peut être une opportunité d'installation. Se renseigner auprès des Conseils Départementaux ou des intercommunalités peut ouvrir des pistes pour trouver du foncier. Par exemple, le département de Loire-Atlantique a constitué trois PEAN sur plusieurs milliers d'hectares, notamment sur neuf communes réparties entre la communauté de communes Erdre et Gesvres et Nantes Métropole.

## › LES POLITIQUES LOCALES ENVIRONNEMENTALES : UNE OPPORTUNITÉ

Les départements peuvent être propriétaires de foncier agricole dans le cadre de leur politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Les communes ou intercommunalités peuvent aussi maîtriser des espaces naturels à gérer par l'agriculture. Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) s'engagent aussi sur le développement d'une agriculture durable sur leur territoire et achètent parfois du foncier.

Si les parcelles pour vous installer sont dans une zone de protection de la ressource en eau ou des milieux aquatiques, il est possible que les collectivités bénéficient d'une subvention pour l'achat de terrains destinés à des pratiques agricoles respectueuses de l'eau et du milieu grâce à l'Agence de l'eau Loire Bretagne ou celle d'Adour-Garonne.

Ainsi, les collectivités territoriales impliquées dans des politiques de protection de leur patrimoine naturel peuvent être mobilisées pour des acquisitions foncières pour les projets en agriculture durable ou biologique.



**ENVIE DE CREUSER LES OUTILS À DISPOSITION DES COLLECTIVITÉS POUR AGIR SUR LE FONCIER ?**

Découvrez le guide « [Agir sur le foncier agricole](#) » de Terre de Liens sur notre centre de ressources !

<https://ressources.terredeliens.org>

## ..... ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES DE RECHERCHE FONCIÈRE .....

Il est important de cibler sa recherche pour ne pas s'éparpiller et rationaliser son temps et ses déplacements.

### › DÉFINIR SES BESOINS

#### ➔ CIBLER LE TYPE DE FERME POUR VOTRE PROJET (CARACTÉRISTIQUES DE LA FERME) :

Superficie minimum, présence de bâtiments agricoles adaptés ou aménageables, présence d'un logement, rénovation à prévoir ou non, reprise ou création d'activité, association ou pas, vente ou location, aides PAC, prix... Sans plaider pour un agrandissement échevelé, nous conseillons aux candidats de chercher dès le début une ferme ayant la superficie idéale pour l'activité projetée : en effet il peut s'avérer difficile de trouver 10 ou 20 ha de plus une fois installé dans un endroit précis, et le changement climatique ne nous emmène pas vers une augmentation des rendements.



Photo : Christophe Bayle

#### ➔ CIBLER LES ZONES DE RECHERCHE (CRITÈRES EXTÉRIEURS À LA FERME) :

Environnement **économique** (CUMA, coopérative, abattoir, lieux de commercialisation...), environnement **social** (proximité écoles, commerces, travail du/de la conjoint(e), loisirs, services de santé), environnement **naturel** (zone périurbaine : nuisances sonores ou paysagères, conflit d'usage des routes ; zone rurale : temps et coûts de transports). Attention à ne pas trop déroger à ces critères : on peut aménager une ferme, pas la déménager !

#### ➔ TOUT AUTRE CRITÈRE QUE VOUS JUGEZ IMPORTANT POUR VOUS :

Muni de votre liste de critères, vous pourrez éliminer certaines offres et conserver votre énergie pour celles qui vous conviennent vraiment.

### › SE FAIRE CONNAÎTRE

#### ➔ ÉTABLIR UNE CARTOGRAPHIE DES ZONES À PRIVILÉGIER ET CONTACTER LES ACTEURS LOCAUX

Rencontrer ou appeler les maires, les agriculteurs, utiliser le bouche à oreille, envoyer ou déposer des « CV de votre projet »...



## > FAIRE UNE VISITE VIRTUELLE D'UNE OFFRE DE FONCIER

### ➔ SITE GÉOPORTAIL

> <https://www.geoportail.gouv.fr>

Facile à utiliser, le site propose des couches de carto pour mieux connaître la ferme, son historique agricole, son profil altimétrique etc. et offre la possibilité d'éditer des cartes et les annoter. Avant de visiter une ferme, il est conseillé de la repérer sur ce site et de voir si son environnement vous convient.

## > DEUX SITES RESSOURCES TERRE DE LIENS POUR FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER

### ➔ OBJECTIF TERRES

> <http://objectif-terres.org>



Cette plateforme de mise en liens autour des terres agricoles est à la fois :

- un site de petites annonces foncières, qui permet de rechercher et de consulter les offres de foncier sur son territoire, échanger avec les annonceurs ou directement poster une annonce de recherche de foncier pour donner de la visibilité à son projet

- Une porte d'entrée pour se faire accueillir, orienter et accompagner sur le

volet foncier d'un projet d'installation : après avoir décrit rapidement son projet, le candidat à l'installation sera ensuite contacté par l'équipe de bénévoles et salariés Terre de Liens en charge de l'accompagnement.

### ➔ RESSOURCES TERRE DE LIENS

> <http://ressources.terredeliens.org>

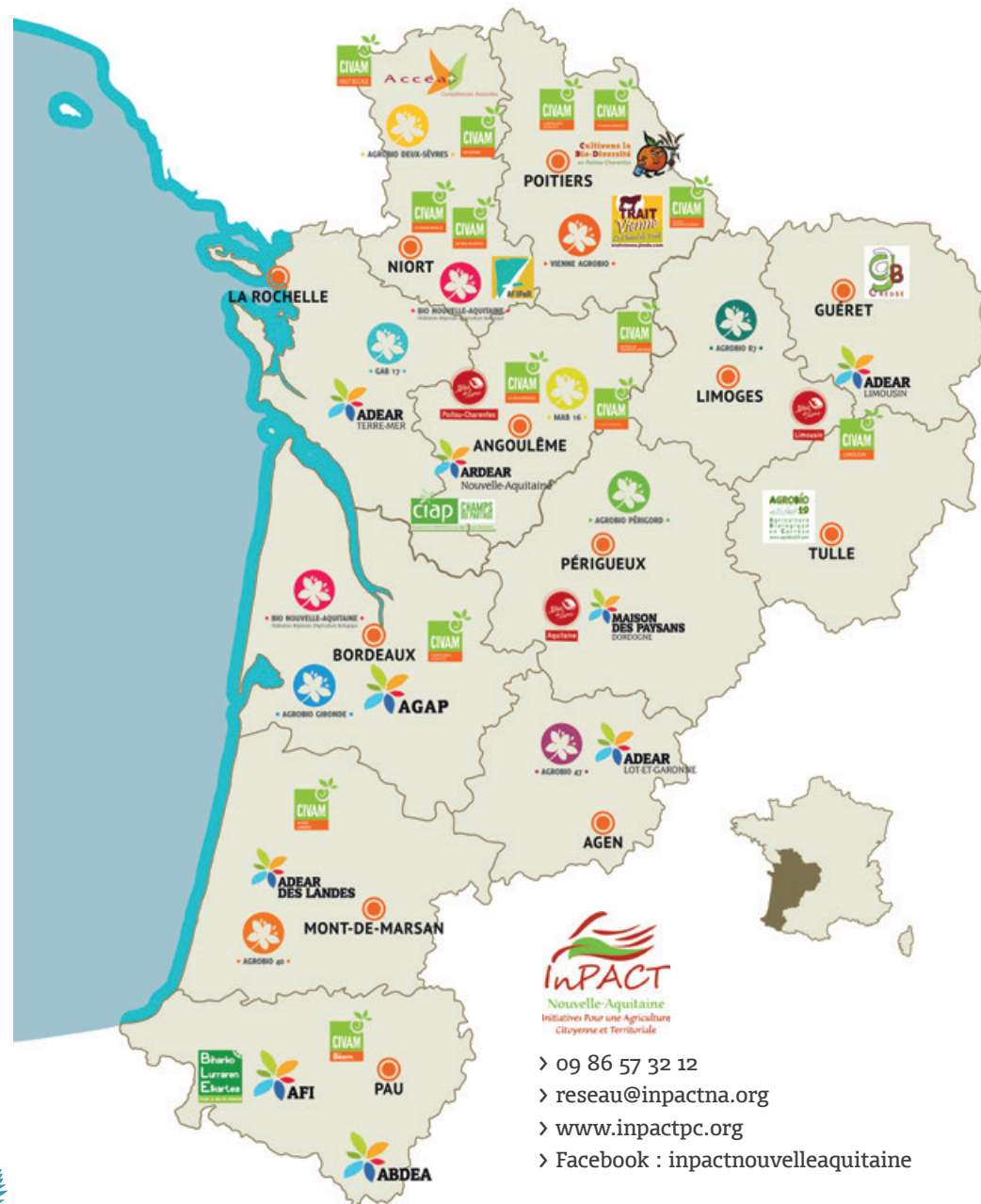


Ce Centre de Ressources permet de retrouver en un seul et même endroit les principales publications autour de l'installation et de la recherche de terres. Des dossiers recensant un ensemble de contacts et de guides sont proposés en fonction de la maturité du projet d'installation, notamment :

- > Pour un porteur de projet qui entame une reconversion professionnelle  
<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/je-souhaite-devenir-paysan>

- > Pour un porteur de projet en pleine recherche de terres  
<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/en-cours-je-recherche-des-terres-pour-mon-projet-agricole>

## CARTOGRAPHIE DES ACTEURS : LE RÉSEAU InPACT NOUVELLE-AQUITAINE



**InPACT**  
Nouvelle-Aquitaine  
Initiatives Pour une Agriculture  
Citoyenne et Territoriale

- > 09 86 57 32 12
- > [reseau@inpactna.org](mailto:reseau@inpactna.org)
- > [www.inpactpc.org](http://www.inpactpc.org)
- > Facebook : [inpactnouvelleaquitaine](https://www.facebook.com/inpactnouvelleaquitaine)

## TROISIÈME PARTIE

# LES MODES D'ACCÈS AU FONCIER

Il existe deux manières d'accéder au foncier, à l'outil de travail : l'achat OU la location.

## L'ACCÈS AU FONCIER PAR L'ACQUISITION INDIVIDUELLE

S'il peut paraître plus facile de trouver du foncier disponible à l'achat, cela implique de mobiliser les fonds nécessaires à l'investissement. Dans le plan de financement du projet d'installation, l'achat du foncier est alors un poste essentiel. L'acquisition induit également la constitution d'un capital. Compte tenu du contexte agricole (revenu, montant des retraites), ce capital peut être une solution pour financer la fin d'activité. Cependant, dans ce cas, le risque de spéculation est réel, et l'on alimente la difficulté d'accès au foncier pour les futurs porteurs de projets.

### > LE FINANCEMENT DE L'ACHAT

Réfléchir au financement d'un patrimoine peut sembler complexe. Il faut s'adapter à chaque situation et un peu de méthode facilite les choses. Nous vous proposons quelques pistes ci-après. Attention, nous ne parlons ici que du patrimoine foncier. Nous n'abordons pas les éléments liés à votre activité. Les éléments financiers des activités qui se développeront sur le lieu sont pourtant primordiaux : ce sont eux qui vous permettront par exemple de payer un loyer, de rentrer en négociation avec des partenaires bancaires...



### > COMBIEN COÛTE LE LIEU ?

Vous venez de trouver le lieu idéal où vous installer. Il faut maintenant en financer l'achat. Tout d'abord, il est indispensable de connaître le plus précisément possible le montant réel de l'achat du foncier : des frais vont s'ajouter au prix que vous avez négocié (frais de notaire, bornage, frais de SAFER, etc.).

### > Y A-T-IL D'AUTRES INVESTISSEMENTS À PRÉVOIR ?

Il sera peut-être nécessaire de réaliser quelques travaux de réparation et/ou d'aménagement pour rendre cet endroit plus fonctionnel par rapport à votre projet. Il faut donc demander des devis pour estimer au mieux les investissements totaux. Attention aux réglementations pour les constructions et modifications de bâtiments. Les normes sanitaires\* (pour les ateliers de transformations) ou de sécurité\*\* (pour l'accueil par exemple) peuvent parfois induire des travaux importants.

\* Pour plus d'informations sur les normes sanitaires, adressez-vous à la Direction départementale de la protection des populations (DDPP).

\*\* Pour plus d'informations sur la sécurité, adressez-vous aux services de sécurité gérés par le centre des pompiers ou, pour l'accueil d'enfants, à la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).



## › FINANCER SON PROJET D'ACHAT

Une fois le total des besoins financiers estimé, il faut évaluer les ressources mobilisables.

### ➔ PLUSIEURS TYPES DE RESSOURCES EXISTENT :

#### › L'apport personnel

#### › L'apport par des amis / de la famille

› **L'emprunt à des citoyens du territoire** à travers des **Cigales (Clubs d'épargnants solidaires)** présentes en Nouvelle-Aquitaine

#### › L'emprunt bancaire

› **L'emprunt à France Initiative Charente-Maritime**. Elle favorise l'initiative créatrice d'emplois sur la Nouvelle-Aquitaine par l'octroi d'un prêt d'honneur (sans intérêts ni garantie) et un accompagnement technique et humain

› **France Active**, intervient sur l'ensemble de la Région Nouvelle-Aquitaine pour soutenir et favoriser la création par l'octroi d'un prêt pour les demandeurs d'emploi, les bénéficiaires de minima sociaux (ASS, RSA), les salariés reprenneurs de leur entreprise, et par l'offre d'une garantie bancaire (couverture d'une partie du risque sur un prêt bancaire pour le financement d'investissement et/ou du Besoin en Fonds de Roulement (trésorerie))


› **L'appel à l'épargne de proximité** pour l'achat du foncier (cf. Partie 3)

› **L'appel à du crowdfunding** (exemple de plateforme : Zeste, Miimosa, **J'adopte un projet**)

› **Les subventions et autres aides à l'installation, à l'investissement et au développement des circuits courts**. Renseignez-vous auprès de la Chambre d'Agriculture

› **Les subventions et autres aides des collectivités locales, de l'État ou de l'Europe**

› **Il existe aussi des aides à l'investissement ou à la réhabilitation de maisons et de bâtiments**, notamment via l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (anah.fr) et Action logement (www.actionlogement.fr)

 Pour vous orienter sur les aides à la rénovation, vous pouvez faire appel aux :

#### ➔ CENTRES D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE)

Ils dispensent gratuitement des conseils sans se charger de la maîtrise d'œuvre

<https://wp.urcaue-na.fr>

#### ➔ LES AGENCES DÉPARTEMENTALES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL)

Elles apportent aux personnes un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle. Des agences sont présentes dans chaque département de la Nouvelle-Aquitaine.

[www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil](http://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil)

#### ➔ LES ESPACES INFO ÉNERGIE (EIE) DE NOUVELLE-AQUITAINE :

un réseau régional pour une information gratuite et un conseil de proximité pleinement intégré dans le réseau FAIRE.

[www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller)

## ➔ PLUSIEURS DISPOSITIFS D'ACQUISITION PROGRESSIVE PEUVENT ÉGALEMENT ÊTRE À VOTRE DISPOSITION

### › LA VENTE À TERME (OU LE VIAGER LIBRE)

En fonction du besoin identifié du vendeur et donc du dialogue et de la relation de confiance établis avec lui, s'il a besoin d'un complément de revenus plutôt que de capital à réinvestir, ce sont des contrats de vente notariés. Ils permettent de transmettre « en douceur ». Après estimation du bien, à la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur verse un paiement comptant (ou bouquet) et des mensualités non imposables pour le vendeur (ou rente imposable avec abattement selon l'âge), sur une durée déterminée (10 à 20 ans ou jusqu'à l'aléa indéterminé du décès du vendeur).

### › LE PORTAGE DU CRÉDIT MUTUEL


Le Crédit Mutuel Océan propose la solution « Starterre Agri » de portage temporaire de foncier visant à faciliter l'installation de tous les porteurs de projets de façon à soutenir la réalisation d'un projet d'installation. Ce dispositif vise à se substituer au candidat à l'installation pour l'acquisition de foncier ce qui consiste à faire l'acquisition de terres afin de lui louer avant de lui revendre. Il est ouvert à tout candidat justifiant d'une autorisation d'exploiter sur la partie sud des Deux-Sèvres, en Charente-Maritime et en Vendée. Après une expertise SAFER, les terres (non bâties et hors vigne) seront louées par le Crédit Mutuel Océan (via une SCI). Le Crédit Mutuel fait l'acquisition d'une partie des terres de la ferme et les met en fermage (bail de 25 ans) auprès du candidat à l'installation. Celui-ci a la possibilité de racheter tout ou partie du foncier porté après cinq ans minimum.  
Contact : David ROY - 06 82 94 25 66.

### › LE PORTAGE DE LA SAFER

Pour différer l'acquisition du foncier non bâti (terres, prés, vignes, vergers, etc., pour une valeur maximale de 200 000 € - cas particulier de la viticulture et de l'arboriculture : plafond à 300 000 € -) :

- Achat du foncier par la SAFER par le biais d'un taux préférentiel négocié auprès de la banque.
- Mise à disposition par la SAFER au bénéficiaire dans le cadre d'un commodat de 5 ans, reconduit si nécessaire après accord jusqu'à 5 années supplémentaires au maximum.
- Paiement par le bénéficiaire d'une avance annuelle sur le prix de vente.
- Prise en charge par la Région des frais d'acte d'acquisition des biens par la SAFER, et des impôts fonciers.
- A l'issue du portage, rachat du foncier par le bénéficiaire. Les versements annuels hors frais financiers viennent en déduction du prix d'acquisition.

#### POUR QUI ? :

 Agriculteurs nouveaux installés, en hors cadre familial ou dans le cadre familial, s'installant obligatoirement avec la DJA ou le prêt d'honneur.



## > LE STOCKAGE DE LA SAFER

Il offre des opportunités de candidatures et donne du temps, 3 ans maximum, pour conclure un achat (finaliser sa formation agricole ou son dossier de financement) :

- Achat par la SAFER d'une propriété, avec ou sans bâti, d'une valeur maximale de 400 000 €, dont les caractéristiques permettent la concrétisation d'une installation.
- Prise en charge par la Région de l'ensemble des frais supportés par la SAFER liés au stockage.
- Appel de candidatures, examen par la SAFER des candidatures reçues et attribution du bien à un ou des candidats à l'installation aux conditions engagées au début du stockage.
- Aucun frais lié au stockage n'est répercuté au nouvel installé

### POUR QUI ? :



Agriculteurs nouveaux installés, agriculteurs en ré-installation, propriétaires bailleurs s'engageant à louer à un agriculteur nouvel installé ou en réinstallation.

### Plus de renseignement :

- > Yves GAONACH, Directeur Adjoint de la SAFER Nouvelle-Aquitaine
- > [contact@saferna.fr](mailto:contact@saferna.fr)
- > 05 49 77 32 89.

## L'ACCÈS AU FONCIER PAR L'ACQUISITION COLLECTIVE



## > FONCIER

Vous pouvez acheter le foncier soit en propre (personnellement), soit en créant une société (SCI : Société civile immobilière ou GFA : Groupement foncier agricole), soit directement avec une société d'exploitation. Les implications fiscales des ces diverses solutions sont différentes.

Il s'agit de trouver des investisseurs pour tout ou partie du foncier nécessaire à l'installation. Les investisseurs peuvent être des proches (amis, famille, etc.) ou non. Moins on connaît les investisseurs, plus la présentation du projet doit être étudiée pour répondre à leurs attentes.

À travers le financement du foncier, ces derniers peuvent rechercher une rentabilité financière (en relouant la partie qu'ils ont achetée) et/ou une satisfaction solidaire (aide au développement de l'agriculture biologique, des circuits courts, etc.).

Il existe une grande diversité de sociétés permettant l'acquisition collective du foncier (voir tableau page suivante pour quelques exemples). Créer une société peut vite s'avérer complexe. N'hésitez pas à vous faire accompagner par un centre de gestion ou un notaire, notamment pour les aspects juridiques et fiscaux. Ces divers accompagnements nécessitent l'intervention de professionnels et génèrent des frais supplémentaires à intégrer dans le budget global de l'installation.



Photo : Céline Jacquinet

Pour le reste, les dispositifs pouvant vous aider sont les mêmes que ceux de l'acquisition individuelle. La mise à disposition du foncier pour l'activité agricole doit se contractualiser, par exemple par un bail à ferme (cf p.38 à 40).

Retrouvez dans la double page suivante un tableau récapitulatif des formes de société foncière/immobilière pour l'accès collectif au foncier.

➤ **TABLEAU RÉCAPITULATIF DES FORMES DE SOCIÉTÉ FONCIÈRE/IMMOBILIÈRE POUR L'ACCÈS COLLECTIF AU FONCIER**

	SCI	GFA	Association	Co-propriété
Objet	Acquisition gestion immobilière	Acquisition gestion de biens immobiliers à usage agricole	Acquisition et gestion de biens nécessaires à la réalisation de son objet	Acquisition de biens comprenant parties communes et privatives
Capital	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Pas de capital, possibilité d'apports avec ou sans droit de reprise	Pas de capital
Nombre et qualité d'associés	De 2 sans maximum, personnes physiques ou morales	De 2 sans maximum, personnes physiques uniquement, sauf SAFER et SCI spécifiques	Pas d'associés De 2 membres, maximum, personnes physiques ou morales	De 2 sans maximum, propriétaires personnes physiques ou morales
Apports à la création	Apports en nature, numéraire ou industrie	Apports en nature, numéraire	Apports en nature ou numéraire avec ou sans droit de reprise	Pas d'apports, achat, ou construction dans un lot partie privative et commune
Responsabilité financière	Illimitée au prorata des parts détenues	Illimitée au prorata des parts détenues	Aucune sauf pour les dirigeants en cas de faute de gestion	Illimitée au prorata des parts de partie commune détenus
Droits de vote	Proportionnels au nombre de parts	Proportionnels au nombre de parts (sauf personnes morales)	Librement définis	Proportionnels à la détention de parties communes
Appel public à l'épargne	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Appel à la générosité publique	Non concerné	Non concerné	Autorisé si associations reconnues d'utilité publique	Non concerné
Ressources financières	Location et/ou vente des biens immeubles	Location et/ou vente des biens immeubles	Subventions, tous types d'activités et dons manuels	Participation des co-propriétaires aux charges

	Indivision	SCIC	SAS	Fondation	SCA/Foncière TdL
Objet	Acquisition, gestion de tous types de biens	Production ou fourniture de biens et de services d'intérêt collectif	Toute activité entrant dans son objet social	Acquisition gestion de biens dans le but de la réalisation de son objet, la préservation de l'environnement	Réalisation de son objet statutaire (librement défini), acquisition et mise à bail de foncier et bâti agricole et rural
Capital	Pas de capital	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Variable de 1€ sans maximum	Pas de capital	Variable
Nombre et qualité d'associés	De 2 sans maximum, indivisaires personnes physiques ou morales	De 2 à 5 collègues, obligatoirement salariés et clients, facultativement, bénévoles, collectivités, et sympathisants	De 1 sans maximum, personnes physiques ou morales	Pas d'associés, membres fondateurs nommés par les statuts	A minima : 1 associé commandité et 3 commanditaires Foncière TdL : 3 associés commandités, commanditaires à l'effectif variable
Apports à la création	Pas d'apport, achat ou héritage commun	Apports en nature ou en numéraire	Apports en nature ou en numéraire	Apports en nature ou en numéraire	Apports en nature ou en numéraire
Responsabilité financière	Illimitée au prorata des parts détenues	Limitée aux apports. location, vente de biens ou de services	Limitée aux apports	Aucune, sauf pour les dirigeants en cas de faute de gestion	Illimitée pour les commandités, limitée aux apports pour les commanditaires
Droits de vote	Proportionnels aux parts détenues	Librement définis	Librement définis	Définis par les membres fondateurs	Détenus par les commanditaires
Appel public à l'épargne	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé annuellement par un visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
Appel à la générosité publique	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Autorisé	Non concerné
Ressources financières	Location ou vente du / des biens, ou participation des indivisaires aux charges	Location Vente de biens ou services	Réalisation de son activité	Dons, legs, réalisations d'activités autorisées, appel à la générosité publique	> Pour fonctionnement : principalement par la location de biens > Pour acquérir des fermes : augmentation de capital

## L'ACCÈS AU FONCIER PAR LOCATION OU MISE À DISPOSITION

Le droit rural est une matière complexe et changeante. Ce texte de sensibilisation au droit ne remplace pas la consultation des textes ou d'un juriste. Le premier avantage de la location est d'éviter l'investissement dans le foncier, et donc de libérer de la marge de manœuvre pour le plan de financement du projet. Il existe plusieurs types de contrats pour louer. Le plus connu est le statut du fermage. Sa forme protectrice pour le fermier s'est construite sur les luttes paysannes du xx<sup>e</sup> siècle : loyers encadrés, durée minimum de 9 ans, renouvellement tacite. Les baux ruraux sont les contrats de location sous statut du fermage. Il s'agit de contrats contraignants, une bonne relation humaine avec le propriétaire est souhaitable et à construire.

Les autres contrats de mise à disposition sont, entre autres, le prêt à usage ou commodat, les Conventions de Mise à Disposition de la SAFER, le bail emphytéotique.

### > LE CAS DE L'ACCÈS COLLECTIF AU FONCIER

Dans le cas d'un achat par une personne morale (cf. tableau page 36/37), le paysan sera locataire de cette personne morale.

### > LES BAUX SOUMIS AU STATUT DU FERMEGE

Le statut du fermage est défini par l'article L.411-1 du code rural : « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter (pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311 du code

rural). Cette disposition est d'ordre public. » Cela veut dire que cette disposition s'applique même si le locataire et le propriétaire s'accordent pour y déroger. Ce statut du fermage implique notamment l'encadrement des loyers selon l'arrêté préfectoral et la priorité de rachat du foncier (droit de préemption du fermier en place depuis plus de 2 ans).

Si les quatre conditions de la définition ne sont pas réunies (mise à disposition, à titre onéreux, immeuble à usage agricole, exercice d'une activité agricole), alors le statut du fermage ne s'applique pas.

Sont en dehors du statut du fermage : le bail emphytéotique, les Conventions de Mises à Disposition SAFER, les conventions d'occupation précaire, le prêt à usage (voir paragraphe dédié page suivante).

### > BAIL RURAL 9 ANS

Le bail le plus répandu. Sous statut du fermage, très protecteur pour le locataire. Durée minimale : 9 ans. Renouvellement automatique par période(s) de 9 ans. Prix du loyer encadré par arrêté préfectoral. Interdiction de céder le bail, sauf cession au conjoint ou partenaire PACS, ou cession au descendant majeur. Interdiction de sous-louer, sauf mise à disposition à une société civile à objet agricole dont le preneur est membre exploitant (GAEC, EARL, SCEA,...). Droit de préemption en cas de vente des biens loués, sous certaines conditions. À défaut de préemption, le bail se poursuit avec le nouveau propriétaire. Droit à indemnités pour les améliorations apportées aux biens loués. L'indemnité est due en fin de bail, selon la valeur amortie des travaux. Droit de reprise par le bailleur encadré par la loi (le congé doit être motivé soit par la constructibilité des terrains soit par la reprise pour exploitation personnelle par le propriétaire). Le délai de préavis est de 18 mois. Transmissible à ses descendants directs avec autorisation du propriétaire.

### > BAIL DE LONGUE DURÉE

Permet de louer avec une vraie pérennité, avec la possibilité, pour le propriétaire, de « reprendre la main » au terme du bail. Art L416-1 à L416-9 du code rural. Statut fermage. Location de 18 ans, 25 ans ou jusqu'à l'âge légal de départ à la retraite du fermier. Ce dernier bail dit de « carrière » n'est possible que si la surface dépasse deux surfaces minimales d'assujettissement (SMA - seuil de superficie de l'exploitation défini au niveau départemental). En outre, le fermier doit être à plus de 25 ans de l'âge légal de départ à la retraite. Possibilité de non-cession aux descendants. Possibilité d'augmenter le prix du bail au-delà de la fourchette de l'arrêté préfectoral. Bail notarié.

### > BAIL ENVIRONNEMENTAL

Intègre l'enjeu environnemental dans l'agriculture. Il est non exclusif des baux précédents (on peut faire un bail environnemental de longue durée par exemple.) Art L411-27 R. 411-9-11-1 du Code rural, Statut du fermage. Possibilité d'inclure des clauses environnementales dans le bail à choisir parmi 16 clauses listées dans l'article R411-9-11-1 du code rural. Peut être mis en place par certains types de propriétaires : personnes de droit public, association agréée «protection de l'environnement», personne morale agréée «entreprise solidaire», fondation reconnue d'utilité publique, fonds de dotation.

Ou par tout type de propriétaires pour les parcelles en zone environnementale (par exemple Natura 2000), à condition que les clauses répondent aux enjeux de cette zone. Ou par tout type de propriétaires pour maintenir des pratiques préexistantes au bail (par exemple transmission d'une parcelle déjà cultivée en agriculture biologique). Possibilité d'abaisser le prix du bail

en dessous de la fourchette de l'arrêté préfectoral.

**NB : pour que son bail soit valide, il faut que le fermier ait l'autorisation d'exploiter. La démarche est à entreprendre avec le propriétaire bailleur auprès de la Direction départementale des territoires (DDT).**



**A FAIRE CONNAITRE, POUR ENCOURAGER LES PROPRIÉTAIRES À VOUS SIGNER UN BAIL : LA SAFER A MIS EN PLACE UN DISPOSITIF DE GARANTIE DE FERMEGE, L'ASSURANCE FERMEGES IMPAYÉS POUR LE FONCIER NON BÂTI :**

Ce dispositif garantit au propriétaire plusieurs couvertures en cas de perte financière subie ou en cas de non-paiement d'un fermage par un nouvel installé.

**Sont couverts :**

- ➔ Le remboursement à concurrence de 2 ans de fermage en cas de non-paiement des loyers.
- ➔ Les impôts fonciers (dans la limite de la quote part de 20 % mise à la charge du preneur, à concurrence de 50 % de la prise en charge du montant du fermage).
- ➔ Les frais de contentieux (plafonnés à 5 000 €) afférents au recouvrement et les frais de résiliation.
- ➔ Avec une franchise de 1/6 du montant du fermage.

**Public concerné :**

Les propriétaires bailleurs louant leur foncier à un nouvel installé et ayant acquis leur foncier avec la SAFER puis loué à un preneur agréé par la SAFER, ou ayant bénéficié des services de la SAFER pour la recherche d'un preneur, ou ayant contracté un bail SAFER.

## › LES CONTRATS DE MISE À DISPOSITION NON SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

### ➡ BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Bail immobilier de très longue durée, de 18 à 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail. À charge pour lui d'entretenir, voire d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote.

- › Art L451-1 à L451-14 du code rural.
- › Non soumis au statut du fermage.
- › Location de 18 à 99 ans.
- › Prix modique.
- › Pas de tacite reconduction.

Confère au preneur un droit réel immobilier temporaire. Les taxes et impôts fonciers sont à la charge du preneur. Pas de droit de préemption pour le preneur. Bail notarié.

### ➡ LE PRÊT À USAGE

Contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir.

À charge pour le preneur de la rendre après s'en être servi (code civil). Ce contrat est intégralement gratuit. Ainsi, l'emprunteur ne prend même pas en charge les impôts. À partir du moment où il y a paiement, même minime, le prêt est immédiatement requalifié en bail rural de 9 ans.

- › Art 1875 à 1891 du code civil.
- › Exclusivement gratuit.
- › Non soumis au statut du fermage.
- › À durée déterminée ou non.

### ➡ PETITES PARCELLES (article L.411-3 du Code rural)

Bail rural dont la surface est inférieure au seuil d'application du fermage fixé par arrêté préfectoral et ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation. Liberté dans la fixation du prix et de la durée.

### ➡ LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LA SAFER (article L.142-6 du Code rural).

Convention de six ans maximum renouvelable une seule fois, dérogatoire au statut du fermage et uniquement utilisable avec les SAFER. Un loyer est payé à la SAFER dont une partie est reversée au propriétaire.

### ➡ LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE (article L.481-1 du Code rural)

Convention de 5 ans minimum dérogatoire au statut du fermage dont le loyer doit respecter l'arrêté préfectoral du fermage. Uniquement dans un périmètre pastoral déterminé par arrêté préfectoral (il en existe très peu en Nouvelle-Aquitaine). Utilisée dans les zones de pâturage, notamment lorsque le site a aussi des usages non agricoles (par exemple camping).

### ➡ LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE (article L.411-2 du Code rural)

Contrat passé dans l'intention de mettre à disposition les terres de façon temporaire. Ne peut être établi que dans trois cas : mise en valeur de biens compris dans une succession dont l'instance est en cours ; maintien du preneur (ou de son conjoint) à l'expiration du bail ; exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée.

## L'EXEMPLE DE LA HOULETTE

### › UN CAS EMBLÉMATIQUE : L'INSTALLATION DES ÉLEVEURS OVINS DANS UN TERRITOIRE CÉRÉALIER

Caroline et Sébastien s'installent comme paysans éleveurs-fromagers avec des brebis laitières en Agriculture Biologique à la ferme de La Houlette sur les communes de La Devisse et Genouillé en Charente-Maritime. Après une reconversion professionnelle et une recherche active de foncier, ils sont lauréats d'un appel à candidature de la SAFER pour des terres agricoles tout près de chez eux. Partageant les valeurs de préservation du foncier agricole, ils font appel à Terre de Liens, ce qui leur permet enfin d'envisager l'installation de leur ferme.

Issus du monde rural et attachés à celui-ci, Caroline et Sébastien ont décidé en 2017 de « remettre les mains dans la terre ». Par goût pour l'élevage, ils choisissent d'élever des brebis lacaunes pour transformer leur lait en produits fromagers. Afin de mettre en place leur projet, ils démarrent leur (incroyablement complexe) parcours à l'installation en suivant un Plan Personnel de Professionnalisation. Ils contactent un large panel de financeurs (économie sociale et solidaire, aides agricoles régionales, nationales et européennes, emprunt bancaire classique, prêt d'honneur) et deviennent, sans le chercher, des chefs de projet polyvalents. Ainsi durant leur parcours à l'installation, ils doivent gérer à la fois, la relation à l'ensemble des partenaires, la construction des

bâtiments agricoles, la bergerie, l'accueil de leur troupeau, la fabrication et la vente des fromages tout en s'adaptant aux conséquences du Covid 19 ! Chapeau !

Voici un petit récapitulatif de l'ensemble des complexités qu'ils ont réussi à affronter :

### › ATTENTION : UN ATYPISME PEUT EN CACHER UN AUTRE

#### ➡ UN PARCOURS DE RECONVERSION PROFESSIONNELLE :

Avant de vouloir s'installer comme paysans, Caroline était responsable d'un magasin de vins et Sébastien directeur de salle de cinéma. Comme pour la plupart des porteurs de projet HCF (Hors Cadre Familial) qui font une reconversion professionnelle, ils ont repris une formation professionnelle durant 2 ans. Suite à cette formation, ils ont fait le choix de travailler dans le milieu agricole pour se forger une expérience professionnelle. Toutefois, comme souvent dans ce cas, durant cette période ils ont dû puiser dans leurs économies personnelles et ont consommé leur droit au chômage. Ainsi, après 3 ans de recherche de foncier, lorsqu'ils repèrent enfin une ferme pouvant accueillir leur projet, ils ne disposaient plus d'apports financiers pour démarrer leur activité.

Photo : Martial Souchard



## › ACTIVITÉS DE PRODUCTION, EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE AVEC TRANSFORMATION ET VENTE DIRECTE

Cet ensemble d'activités permet d'obtenir la valeur ajoutée la plus importante car il permet développer un produit de qualité qui va véritablement de la fourche à la fourchette et au sein de la même ferme. Toutefois la charge de travail s'y afferant est d'autant plus importante que les porteurs de projet doivent maîtriser différentes compétences : de production agricole, de transformation des produits, de commercialisation ou encore de gestion d'entreprise.

## › DÉVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION ATYPIQUE DANS LE TERRITOIRE

Peu de références locales pour établir l'étude économique : ce type de production étant très peu implantée sur le territoire, les structures d'accompagnement (Chambre d'Agriculture, experts comptables, banques...) disposaient de peu de références technico-économiques pour établir l'étude économique. Leur production étant en agriculture biologique ils ont pu avoir l'appui du GAB 17 et de la Fédération Régionale d'Agriculture Biologique de Nouvelle-Aquitaine. La construction du budget prévisionnel a été complexe à établir et l'accord d'un prêt bancaire a été difficile à obtenir. Ils ont ainsi essuyé le refus des banques classiques dans le domaine agricole. Pourtant ce type de projet répond à différents enjeux locaux : le renouvellement de générations agricoles, le maintien de l'activité d'élevage en Charente-Maritime, développement de l'agriculture biologique et des circuits courts...

Difficulté à repérer les compétences sur le territoire : les porteurs de projets ont par ailleurs eu des difficultés à identifier

les réseaux d'artisans en capacité de les conseiller dans la construction de leurs bâtiments agricoles. Ils ont donc dû gérer par eux-mêmes la création des cahiers de charges des bâtiments et de l'atelier de transformation.

## › PARCOURS DE RECONVERSION PROFESSIONNELLE, L'ÉPARGNE MOBILISÉE POUR SE FORMER

La plupart des porteurs de projet HCF (Hors Cadre Familial) qui font une reconversion professionnelle investissent leur épargne pendant la période de formation (de longue durée) qui est pourtant indispensable pour envisager un tel changement de métier. Une fois formés, Caroline et Sébastien se sont fait une solide expérience en travaillant sur différentes fermes. La recherche de foncier pour la construction de leur projet d'installation a duré 3 ans. Du fait que leur apport avait fondu, ils ont été contraints de mobiliser un ensemble de partenaires méconnus des circuits agricoles conventionnels.

## › LA MOBILISATION DE DIFFÉRENTS DISPOSITIFS D'AIDE À L'INSTALLATION TROP COMPLEXE

Caroline et Sébastien ont fait appel à différentes aides et dispositifs existants pour les soutenir dans leur projet d'installation : aide à l'installation agricole, dispositif de portage foncier SAFER-Région, aide européenne à l'investissement, aide aux circuits courts, mobilisation d'un prêt d'honneur (à 0%) et un prêt à 2%, aides du département, épargne citoyenne, emprunt bancaire... Au total ce sont douze structures partenaires qui ont ainsi été mobilisées. Si cette diversité des dispositifs d'aide à l'installation agricole peut paraître une bonne chose, la complexité des conditions d'obtention de chacune de ces aides reste réelle.

› Des délais de réponse sont parfois plus importants que prévu.

› Des engagements de versement pas forcément respectés (et des délais de paiement rallongés) sans avoir des dates précises à annoncer aux porteurs de projet.

Un mode de financement innovant : face au refus des banques classiques pour leur accorder un prêt bancaire, Caroline et Sébastien ont fait le choix de mobiliser un ensemble de partenaires de l'Économie Sociale et Solidaire méconnus des circuits agricoles conventionnels. Ils ont ainsi fait appel au financement participatif (j'adopte un projet), mobilisé plusieurs clubs d'épargnants locaux (groupe local de Terre de Liens et 5 Cigales), et obtenu un prêt de la NEF (là où les banques classiques pour ce type de projet avaient refusé de les soutenir). Ils ont reçu une subvention de la Fondation Xavier Bernard Par ailleurs, ils ont reçu le soutien de Terre de Liens pour l'acquisition du foncier agricole.

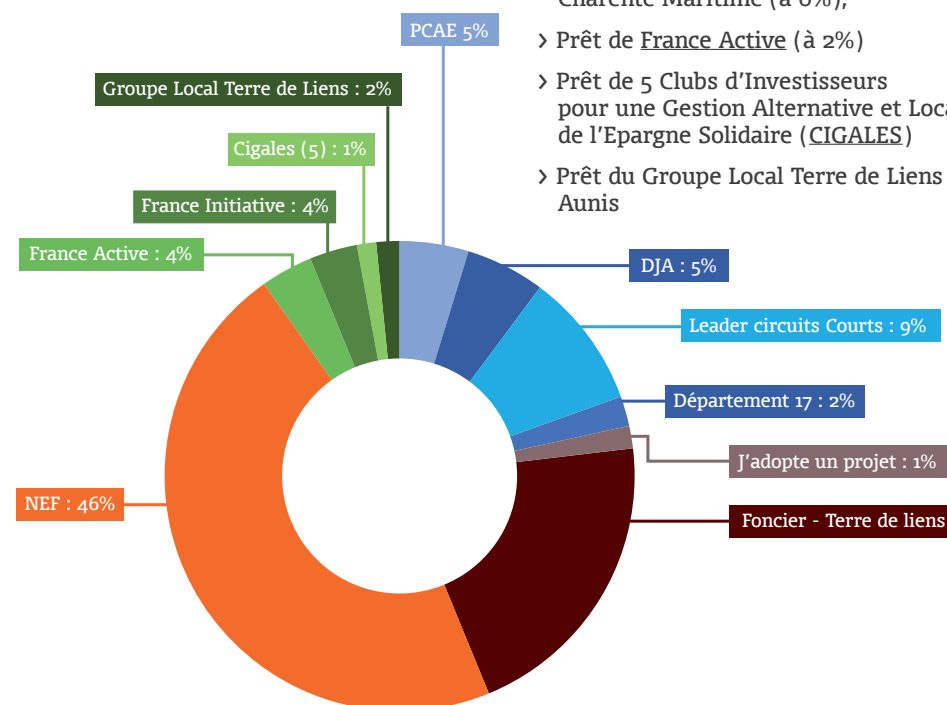
## › PARTENAIRES FINANCIERS

### ➔ AIDES

- › PCAE (Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations agricoles),
- › DJA (Dotation Jeune Agriculteur),
- › Aide Européenne LEADER et Circuits Courts,
- › Département 17: Aide à l'installation + cofinancement de l'aide Leader
- › Financement participatif (crowdfunding) : J'adopte un projet
- › Dispositif de Portage SAFER-Région auquel a succédé l'achat de 24 ha de foncier de La Houlette par Terre de Liens

### ➔ EMPRUNTS

- › Emprunt bancaire : La NEF
- › Prêt d'honneur France Initiative Charente Maritime (à 0%),
- › Prêt de France Active (à 2%)
- › Prêt de 5 Clubs d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire (CIGALES)
- › Prêt du Groupe Local Terre de Liens Aunis





## QUATRIÈME PARTIE

### LE MOUVEMENT TERRE DE LIENS

## TERRE DE LIENS, UN MOUVEMENT CITOYEN

Terre de Liens propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière.

Terre de Liens participe et encourage la création d'activités rurales et périurbaines, écologiquement responsables et socialement solidaires, par le biais de l'acquisition collective du foncier et du bâti agricole.

### > TERRE DE LIENS AGIT DANS PLUSIEURS DOMAINES COMPLÉMENTAIRES

⇒ L'APPUI À LA CRÉATION D'ACTIVITÉS ET D'EMPLOIS SOCIALEMENT ET ÉCONOMIQUEMENT INNOVANTS, ÉCOLOGIQUEMENT RESPONSABLES, EN MILIEU RURAL ET PÉRIURBAIN

> Par l'acquisition solidaire de foncier et de bâti, favorisant l'activité économique, l'échange social et le respect de l'environnement dans la durée.

⇒ LA FINANCE SOLIDAIRE

> Par la promotion de l'accès collectif au foncier.

> Par la mise en place d'outils d'investissement et de mutualisation financière sur le plan national : une société d'investissement solidaire, la Foncière Terre de Liens, et une Fondation Reconnue d'Utilité Publique fonctionnant avec des dons, donations et legs, la Fondation Terre de Liens.



⇒ LA PROTECTION DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT

> Par la responsabilisation des acteurs privés et publics impliqués solidairement dans la promotion de ces activités agri-rurales innovantes.

> Par la mise en place de baux ruraux environnementaux organisant la reconversion progressive de l'agriculture (vers l'agriculture biologique), et une restauration en tous lieux de la biodiversité (condition sine qua non du maintien d'une capacité productive des terres pour les générations présentes et à venir).

⇒ LE DÉVELOPPEMENT D'UNE INGÉNIERIE TERRITORIALE À PLUSIEURS NIVEAUX

> En favorisant l'articulation régionale des compétences privées et publiques en matière d'accompagnement des créateurs d'activités agrirurales, de gestion du foncier, et d'installation agricole.

> En proposant de combiner ses outils nationaux de finance solidaire avec la mobilisation locale d'épargne solidaire et de soutiens publics.

## LES SCI ET GFA MUTUELS AVEC TERRE DE LIENS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Il s'agit de sociétés civiles (SCI, Société civile immobilière et GFA, Groupement foncier agricole) dans lesquelles les membres investisseurs sont réunis par l'objectif de permettre le maintien d'une activité agricole (qu'ils participent ou non à l'activité agricole) sur le foncier propriété de la société.

Contrairement à l'usage habituel des SCI et GFA, ces sociétés dites « mutuelles » ne réunissent pas des personnes issues de la même famille.

Comme évoqué dans le paragraphe 2-2, Terre de Liens en Nouvelle-Aquitaine propose un accompagnement de collectifs souhaitant constituer de telles sociétés sur les points suivants :

**1/ Accompagnement et animation d'un processus** fixant les valeurs communes aux membres fondateurs de la SCI ou du GFA et les principes de gouvernance souhaités.

**2/ Création d'outils de communication** pour expliquer la démarche entreprise à de futurs sociétaires.

**3/ Communication pour valoriser la démarche** lors des événements auxquels participe Terre de Liens en Nouvelle-Aquitaine, participation à une première réunion d'information sur le projet.

Cet accompagnement se fait sous forme de prestation payable au moment de la création de la société. Terre de Liens renvoie vers d'autres structures partenaires pour l'accompagnement juridique et fiscal à la création de ces sociétés.



Photo : Pierre-Marie Moreau

## LES OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU MOUVEMENT TERRE DE LIENS

Aujourd'hui, le mouvement, c'est :

- > 20 associations territoriales et une fédération nationale
- > La Foncière Terre de Liens
- > La Fondation Terre de Liens reconnue d'utilité publique

### > LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS

La Foncière Terre de Liens est une société en commandite par actions (SCA) à capital variable, créée à la fin de l'année 2006. Gérée par une SARL composée entre autres de la banque coopérative éthique La Nef et de la Fédération nationale Terre de Liens. La Foncière collecte de l'épargne de personnes physiques et morales (sous forme d'achat d'actions solidaires) afin d'acquérir du foncier rural pour en porter la propriété à long terme.

Elle acquiert, avec le capital apporté par ses actionnaires et après l'évaluation

et l'avis de son Comité d'engagement, des biens immobiliers pour en assurer sur le long terme une gestion sociale et écologique conforme à la charte de Terre de Liens. Elle établit ensuite avec le fermier locataire un bail rural environnemental.

La Foncière Terre de Liens est agréée « entreprise solidaire » et a reçu le label Finansol.

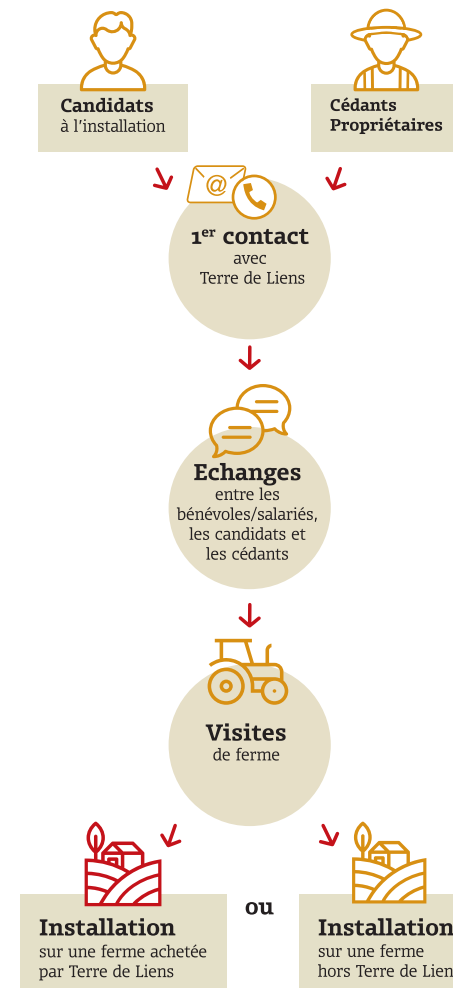
### > LA FONDATION TERRE DE LIENS

La Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique en mai 2013, a pour objectif de recevoir des dons ou des legs de fermes. Ces fermes données ou léguées seront mises à la disposition de fermiers ou de projets collectifs. La Fondation Terre de Liens fait un appel public au don et soutient des projets locaux d'acquisition collective de foncier.



## ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉ PAR TDL POUR LES CANDIDATS

### > L'ACCOMPAGNEMENT DE TERRE DE LIENS DANS L'INSTALLATION AGRICOLE EN PLUSIEURS ÉTAPES





## > LES ASSOCIATIONS TERRE DE LIENS EN NOUVELLE-AQUITAINE PROPOSENT

### > UN ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE...

... pour une présentation exhaustive des acteurs à contacter, des outils à mobiliser et des démarches à entreprendre pour accéder au foncier. Information et conseil sur comment mobiliser la propriété collective de manière adaptée au projet.

### > UN ACCOMPAGNEMENT...

... pour instruire une demande d'acquisition de foncier ou de ferme par la Foncière Terre de Liens.

### > UN ACCOMPAGNEMENT...

... méthodologique et opérationnel sur la mobilisation d'investisseurs solidaires pour la création d'un GFA ou d'une SCI mutualistes (accompagnement en prestation payante, ne comprend pas les aspects juridiques et fiscaux de la création de la société).

Terre de Liens en Nouvelle-Aquitaine intervient aussi dans les formations « **Les clés pour accéder au foncier en agriculture biologique** » organisées par les GAB, ainsi que dans les cafés-installation sur la thématique « foncier » organisés par les ADEAR.

Terre de Liens peut vous accompagner mais nous ne faisons pas le travail de recherche et d'installation à votre place. Nous souhaitons vous apporter tout ce qui est nécessaire pour que vous puissiez être autonome dans votre projet.

## INTERVENTION DE TERRE DE LIENS PAR L'ACQUISITION

Une fois le foncier identifié, vous pouvez solliciter son acquisition par la Foncière Terre de Liens si vous n'avez pas la volonté d'en devenir propriétaire.

Une telle acquisition est possible si :

> Vous vous reconnaissez dans la charte Terre de Liens (cf. [www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)) ;

> Le calendrier de votre projet est compatible avec nos procédures et délais d'instruction (3 à 6 mois d'instruction + 1 à 2 ans de collecte) ;

> Vous êtes prêt à collaborer avec nous dans la collecte de l'épargne solidaire (stand, ciné-débat, etc.) ;

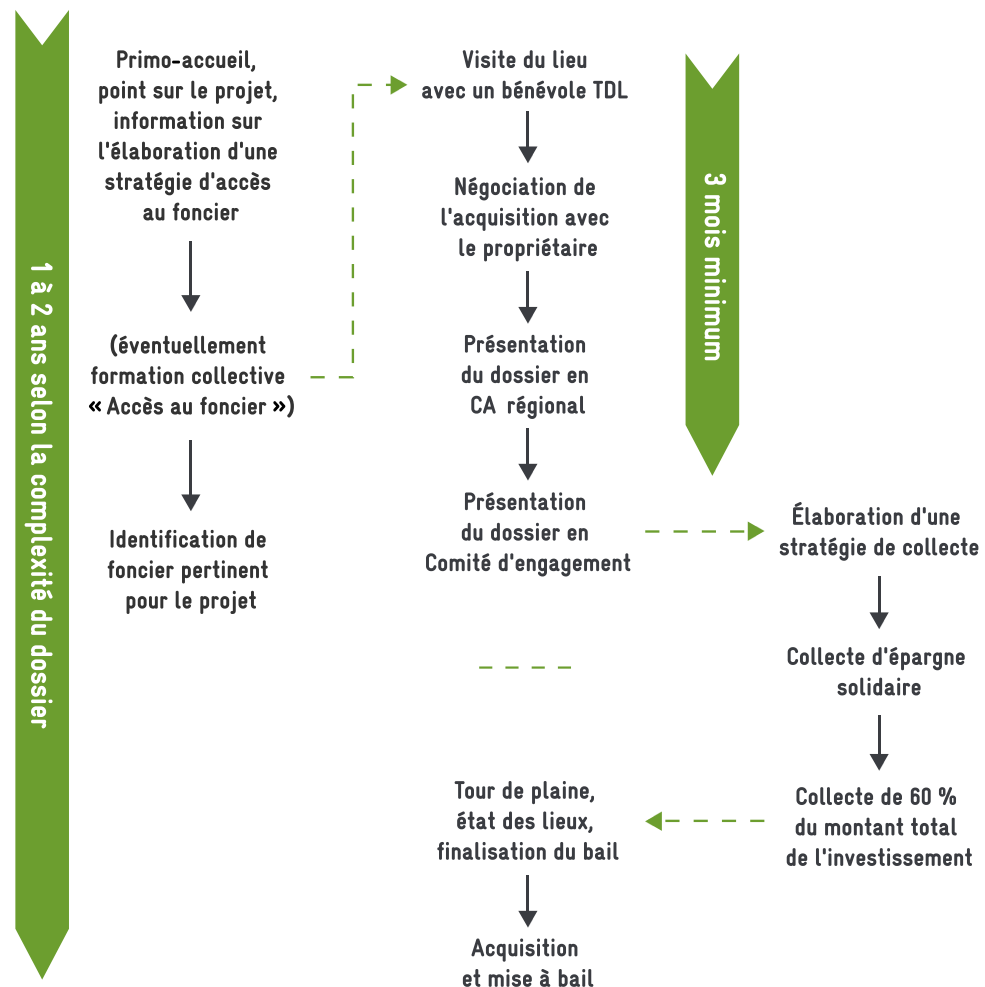
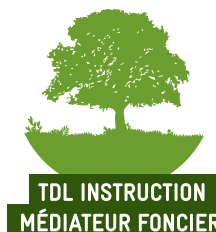
> Vous êtes prêt à signer un bail rural environnemental demandant a minima de respecter le cahier des charges de l'agriculture biologique ;

> Le foncier à acheter constitue une unité transmissible après la cessation de votre activité.

L'instruction d'une telle opération suit le chemin présenté sur le schéma ci-contre.

Le temps de la décision collective dans une organisation comme Terre de Liens n'est pas celui de la prise de décision de l'entrepreneur. Il est difficile pour nous de travailler dans l'urgence. Il arrive qu'une acquisition soit pressée. Il peut être alors judicieux de créer une SCI ou un GFA, plus souples dans leurs montages.

## INSTRUCTION D'UNE ACQUISITION FONCIÈRE AVEC TERRE DE LIENS



.....  
QUELQUES  
EXEMPLES  
DE FERMES  
ACHETÉES  
PAR TERRE  
DE LIENS  
.....

LA FERME  
DU JARD  
À VOUZAN (16)



Photos : Jean-Pierre Desbordes

La ferme du Jard, avec ses 26 hectares de prairies et pâturages, ses bâtiments d'élevage et ses maisons d'habitation, revit depuis l'arrivée des jeunes agricultrices associées Hélène et Fanny.

En faisant appel à Terre de Liens pour faciliter leur accès au foncier agricole, leur projet d'installation en élevage caprin et transformation fromagère a pu se réaliser. Cette ancienne ferme laitière a pu être transmise en totalité et ces terres agricoles sont désormais converties en bio et contribuent à la préservation de la biodiversité avec notamment 265 mètres de haies champêtres.

Fanny, chargée de mission au Conservatoire Régional d'Espaces Naturels, et Hélène, titulaire d'une licence en agriculture et développement durable, découvrent le métier d'éleveuses lors de multiples expériences dans des fermes d'élevage caprin.



Photo : Christophe Bayle



Après avoir validé chacune un brevet professionnel agricole, elles se rencontrent en Charente où leur souhait similaire d'installation les rapproche. L'élevage laitier étant contraignant, en s'associant, Hélène et Fanny peuvent ainsi partager travail et responsabilité. Elles nourrissent leurs chèvres dans les pâturages et prairies à la belle saison et en partie avec le fourrage et les céréales produits sur la ferme en hiver.

*« Nous voulions être indépendantes, pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement, de l'animal et de l'être humain, vivre simplement au rythme des saisons. Nous souhaitions protéger ces terres de l'urbanisation et pérenniser, après nous, la conversion en agriculture biologique. Ce que nous n'avions pas appréhendé, c'est la mobilisation citoyenne activée par Terre de Liens. Au démarrage de la production, nos premiers clients nous attendaient déjà ».*



## LA FERME DE CHÂTRES À RANCON (87)



Photo : Céline Jacquinet

Lorsqu'il apprend que la ferme de Châtres, inexploitée depuis 2015, va être vendue aux enchères, le maire de Rancon décide de contacter Terre de Liens : il est soucieux que la ferme ne parte pas à l'agrandissement et qu'un projet vivifiant pour le territoire s'y développe.

Les délais étant très courts, c'est la SAFER qui stocke la ferme grâce à une convention régionale, pour laisser le temps de rechercher des porteurs de projet en collaboration avec l'ADEAR, association qui soutient les installations agricoles. Aujourd'hui, trois fermiers sont installés sur cette ferme acquise fin 2018 par Terre de Liens.

### > LE PROJET

Après diverses expériences agricoles, Paul recherchait une ferme d'une trentaine d'hectares pour y mener son projet d'installation en vaches laitières. Séduit par la ferme de Châtres, une municipalité accueillante et des amis à proximité avec qui s'entraider, il s'est installé en janvier 2019 sur les terres.

Quelques mois plus tard, Arnaud, cousin de Paul, et Pauline, sa compagne l'ont rejoint sur les terres à Rancon, pour mener leur propre projet. Aujourd'hui, sur la ferme de Châtres, Paul élève, de

son côté, des vaches de races Salers et Abondance et transforme le lait en tomme. Pauline, quant à elle, élève des brebis charmoises pour la viande et la laine qu'elle transforme en feutre pour fabriquer des vêtements et des pantoufles. Elle est installée avec Arnaud qui produit de la bière avec les céréales produites sur la ferme et élève des porcs en plein air.

Leur installation a permis de convertir les terres en bio, de tisser des liens avec la population locale (vente à la ferme, portes ouvertes) et d'animer ainsi avec d'autres acteurs locaux le territoire de la Basse-Marche !

### Localisation

Rancon, Haute-Vienne (87)

### Patrimoine

72 ha dont 60 ha de SAU, 3 granges en pierres (950 m<sup>2</sup> au total), une maison en pierres (160 m<sup>2</sup> habitables)

### Productions

Élevage de vaches Salers et Abondance (fabrication de tomme et viande en caissette), porcs, moutons (agneaux et transformation en feutre de la laine), bière

### Modes de commercialisation

Vente à la ferme et marchés locaux

*« Terre de Liens, c'est un très grand groupe de gens qui croient en ce qu'on fait. Pour démarrer, c'est très encourageant. Quelquefois avec plus ou moins de recul sur la réalité du métier de paysan, mais avec une envie forte que des fermes comme la nôtre puissent exister. C'est très réconfortant ».*

Pauline, fermière sur la ferme de Châtres.



Photo : Céline Jacquinet

## LA FERME LA FORGE À SAINT-HILAIRE D'ESTISSAC (24)



Photo : Marie-Françoise Cordellier

Transformer une ferme céréalière de 71 ha en une ferme aux productions bio diversifiées.

Lorsque le domaine de La Forge fut en vente, ce fut l'opportunité de créer un projet collectif. 6 porteurs de projets : installation, consolidation, développement.

Clément et Manon étaient déjà depuis 5 ans paysans-boulangers sur une commune proche mais leurs surfaces foncières disponibles limitaient leur capacité de production.

Boris, jeune chevrier sur la ferme familiale à 3 kilomètres du domaine, cherchait aussi des terres pour ne pas manquer de fourrage et pour que sa compagne Alice puisse le rejoindre sur l'atelier de fromagerie.

Hermine et Adrien, trop à l'étroit, cherchaient un lieu pour développer leur micro brasserie et une production de petits fruits et plantes aromatiques et médicinales

La ferme, anciennement en production céréalière conventionnelle, leur a permis d'accéder à du foncier sécurisé pour conforter une production de céréales pour la transformation en farine et en pain, permettre la culture d'orge et de houblon avec transformation en bière, renforcer l'autonomie alimentaire du cheptel caprin et permettre une installation en petits fruits, arboriculture et plantes aromatiques. A terme, le potentiel foncier et bâti permettra une installation supplémentaire en maraîchage bio.



Les fermiers sont indépendants sur leurs ateliers mais mettent à profit leur complémentarité en partageant et mutualisant terres, matériel et bâtiments.

L'ouverture d'un café-paysan avec un point de vente est prévue.

La Forge a redémarré en polyculture / élevage bio grâce à ce collectif dynamique, effet levier pour stimuler le potentiel « Bio vallée de la Crempse » à 25 km de Périgueux.





## TERRE DE LIENS NOUVELLE-AQUITAINE

.....

**LIMOUSIN** > 12 rue Frédéric Mistral 87100 Limoges | 09 70 20 31 13 | [limousin@terredeliens.org](mailto:limousin@terredeliens.org)

**AQUITAINE** > Darwin Ecosystème, 87 quai des Queyries 33100 Bordeaux | 09 70 20 31 32 | [aquitaine@terredeliens.org](mailto:aquitaine@terredeliens.org)

**POITOU-CHARENTES** > I-Pôle 2 rue des Chasseurs, 16400 Puyguyon | 05 45 67 79 46 | [pc@terredeliens.org](mailto:pc@terredeliens.org)  
<https://terredeliens.org/poitou-charentes> | [www.facebook.com/terredelienspc](https://www.facebook.com/terredelienspc)

.....

Ce document est mis à disposition selon les termes de la licence creative commons attribution. Pas d'utilisation commerciale / Partage dans les mêmes conditions 3.0 france – [creativecommons.fr](https://creativecommons.fr). Créé à partir de la formation "Accès au foncier" de Terre de Liens Languedoc-Roussillon. Conception graphique : Marc Ségur > [www.ideographe.com](http://www.ideographe.com)  
Photo de couverture : Jean-Pierre Desbordes. Photos intérieures : Marc Ségur sauf indiqué.

Sur le territoire Nouvelle-Aquitaine, les associations Terre de Liens sont soutenues financièrement par :

